

Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen

Einladung

Gremium: Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen - öffentlich
Sitzungstermin: Montag, 21.11.2022, 17:00 Uhr
Ort, Raum: Neue Aula der KGS Rastede, Bahnhofstraße 5, 26180 Rastede

Rastede, den 10.11.2022

1. An die Mitglieder des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Bauen
2. nachrichtlich an die übrigen Mitglieder des Rates

Hiermit lade ich Sie im Einvernehmen mit dem 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 26.09.2022
- TOP 4 Einwohnerfragestunde
- TOP 5 79. Änderung des Flächennutzungsplans - Ortszentrum Wahnbek
Vorlage: 2022/184
- TOP 6 4. Änderung des Bebauungsplans 63 B - Ortszentrum Wahnbek
Vorlage: 2022/186
- TOP 7 Vorhabenbezogener Bebauungsplan 21 - An der Brücke
Vorlage: 2022/196
- TOP 8 Anfragen und Hinweise
- TOP 9 Einwohnerfragestunde
- TOP 10 Schließung der Sitzung

Mit freundlichen Grüßen
gez. Krause, Bürgermeister

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

Vorlage-Nr.: 2022/184

freigegeben am **03.11.2022**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Kahne, Tabea

Datum: 28.10.2022

79. Änderung des Flächennutzungsplans - 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 in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Bauen vom 21.11.2022 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Die 79. Änderung des Flächennutzungsplanes nebst Begründung und Umweltbericht wird beschlossen.

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. Der neue Markt soll künftig eine Verkaufsfläche von ca. 1.300 m² zuzüglich Flächen für eine Bäckerei aufweisen. 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.

Im September wurden die öffentliche Auslegung zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Von den Trägern öffentlicher Belange wurden überwiegend redaktionelle Hinweise vorgebracht.

Eine Bürgerin hat die grundsätzliche Notwendigkeit eines Neubaus und dessen Auswirkungen auf das Klima hinterfragt. Durch das Neubauvorhaben entstünden mehr Liefer- und Einkaufsverkehre im Ort, die Versiegelung würde steigen, zwei Einzelbäume sowie Wallheckenteile würden entfernt und ein vergleichsweise junges Gebäude auf dem Parkplatz abgerissen werden.

Aus gemeindlicher Sicht entsteht durch den Neubau im Ortszentrum von Wahnbek jedoch kein nennenswerter Mehrverkehr, der über den vom NP-Markt erzeugten Verkehr hinausgeht. Vielmehr ist zu erwarten, dass künftige Verkehre nach Rastede oder Oldenburg zu den dortigen Vollsortimentern entfallen, wenn statt des NP-Marktes ein EDEKA als Vollsortimenter in Wahnbek ansiedelt und somit eine wohrnähere Versorgung gegeben ist.

Für die Errichtung der Anlieferzone des Neubaus ist die Fällung einer Eiche an der Schulstraße und von zwei weiteren Eichen am südlichen Rand der Wallhecke erforderlich. Der Verlust der Eichen wird in der Kompensationsberechnung berücksichtigt. Zudem sind Neupflanzungen im Bereich des künftigen Parkplatzes vorgesehen. Auch ohne die Durchführung der 79. Änderung des Flächennutzungsplans sind für das Baugrundstück bereits Baurechte (als Mischgebiet) vorhanden, sodass durch die jetzige Änderung keine vollständig neue Versiegelung ermöglicht wird.

Im Ergebnis wertet die Gemeinde daher die Stärkung des Nahversorgungsstandorts in der Ortsmitte von Wahnbek und die damit verbundene wohrnähe Versorgung höher als einen Verzicht zugunsten der Erhaltung der derzeitigen Freifläche, die als Scherrasen zudem keinen besonders hohen naturschutzfachlichen Wert hat, sowie der Einzelbäume, die im Randbereich des Vorhabens weichen müssen.

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 2022/098).

Inhaltliche Änderungen waren infolge der eingegangenen Stellungnahmen nicht erforderlich, sodass der Feststellungsbeschluss 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 79. Änderung des Flächennutzungsplans werden bereits für eine Mischbebauung vorgesehene Flächen überplant, die bisher tatsächlich noch unbebaut sind. Klimatische Auswirkungen erfolgen bei Nutzung dieser Baurechte u. a. durch die Versiegelung der beanspruchten Flächen und die Inanspruchnahme klima- und energierelevanter Ressourcen.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschläge
2. Planzeichnung
3. Begründung mit Umweltbericht

Beschlussvorlage

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

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

Vorlage-Nr.: 2022/196

freigegeben am **08.11.2022**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Kahne, Tabea

Datum: 04.11.2022

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 21 - An der Brücke

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 Belang gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Bauen vom 21.11.2022 berücksichtigt.
2. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.
3. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan 21 mit Begründung wird gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Die Müller & Egerer Bäckerei und Konditorei GmbH hat ihren Stammsitz im Jahr 1994 aus der Rasteder Ortsmitte (Raiffeisenstraße 32) in das Gewerbegebiet Leuchtenburg, An der Brücke 27, verlagert. Seitdem wurde der Standort mehrfach modernisiert und erweitert, letztmalig im Jahr 2009 zu der aktuellen Größe und Ausprägung.

Aufgrund des weiterhin stetigen und erfolgreichen Wachstums beabsichtigt das Unternehmen, eine Erweiterung vor allem im Bereich der Logistik durchzuführen. 2019 konnte hierfür das nördlich angrenzende Grundstück, An der Brücke 25, erworben werden. Es ist geplant, die Gebäude in Richtung Norden zweigeschossig zu erweitern, um dort einen neuen Logistikbereich zu schaffen. Von dort aus erfolgen die Belieferung der Filialen sowie die Anlieferung von Rohstoffen.

Oberhalb der Logistik soll im ersten Obergeschoss ein neues Korblager Platz finden. Gleichzeitig soll der westlich gelegene dreigeschossige Büro- und Sozialtrakt erweitert werden, um der steigenden Zahl an Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter den notwendigen Raum bieten zu können. Der Neubau soll als ökologischen Beitrag überwiegend ein begrüntes Dach sowie Solaranlagen erhalten.

Der freiwerdende und zu klein gewordene alte Logistikbereich im Erdgeschoss des Bestandsgebäudes soll zudem an der Westseite erweitert werden, um hier mehr Platz für die Backstube zu bieten. Die Fassade bietet über große Fensterflächen dann Einblick in die Arbeitsabläufe der Bäckerei nach dem Prinzip „Gläserne Backstube“.

Zur planungsrechtlichen Absicherung des o. g. Vorhabens wird der Vorhabenbezogene Bebauungsplan 21 aufgestellt. Auf die bisherige Beratung wird verwiesen, siehe Vorlage 2022/089. Zwischenzeitlich wurde die öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Vonseiten der Öffentlichkeit wurde keine Stellungnahme eingereicht.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung hat Die Autobahn GmbH des Bundes die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Knotenpunkte zur Raiffeisenstraße sowie die Anschlussstelle Rastede hinterfragt. Nach Auskunft des Vorhabenträgers kommt es durch den Umbau der Betriebsstätte jedoch zu keinen relevanten Mehrverkehren, da durch erhöhte Lagerkapazitäten die Anlieferungsverkehre reduziert und die Auslieferungsverkehre nur unwesentlich erhöht werden. Insoweit ist davon auszugehen, dass die Verkehrssicherheit und Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte weiterhin gegeben sind.

Der Landkreis Ammerland hat zur Rechtssicherheit vorgeschlagen, die Art der baulichen Nutzung ergänzend zum Durchführungsvertrag als Festsetzung eines Gewerbegebietes gem. § 8 BauNVO zu definieren. Dem Vorschlag folgend wurde die textliche Festsetzung Nr. 1 entsprechend umformuliert.

Zudem hat der Landkreis Ammerland auf die Berechnungsgrundlagen zur Grundflächenzahl hingewiesen. Dem Hinweis folgend wurde die textliche Festsetzung Nr. 3 dahingehend angepasst, dass die zulässige Grundflächenzahl von 0,8 zur Errichtung von Stellplätzen und Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden darf. Als Ausgleich wurde die private Grünfläche zwischen der Verkehrsfläche „An der Brücke“ und der künftigen Anlieferzone vergrößert.

Weiterhin wurden in die Endfassung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans 21 aufgrund der Stellungnahme des Landkreises Ammerland ergänzende oder klarstellende Formulierungen zur zulässigen Gebäudelänge und zum Immissionsschutz getroffen.

Auf Basis der als Anlage 1 beigefügten Abwägungsvorschläge kann der Satzungsbeschluss gefasst werden. Der Durchführungsvertrag wurde im Juli 2022 geschlossen.

Nähere Erläuterungen werden in der Sitzung am 21.11.2022 gegeben.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens werden durch Abschluss des städtebaulichen Vertrages vom Vorhabenträger getragen.

Auswirkungen auf das Klima:

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 21 – An der Brücke werden bereits gewerbliche genutzte Flächen überplant. Klimatische Auswirkungen erfolgen bei Nutzung dieser Baurechte unter anderem durch die (erhöhte) Versiegelung der beanspruchten Flächen und die Inanspruchnahme klima- und energierelevanter Ressourcen.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschläge
2. Planzeichnung
3. Begründung
4. Vorhabenbeschreibung und Erschließungsplan