

## Mitteilungsvorlage

**Vorlage-Nr.: 2004/125**

freigegeben am 03.05.2004

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Zech, Guido

**Datum: 11.05.2004**

### **1. Änderung Bebauungsplan Nr. 63 B - Ortszentrum Wahnbek**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	17.05.2004	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	25.05.2004	Verwaltungsausschuss

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Eilbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes 63 B – Ortszentrum Wahnbek wird zur Kenntnis genommen.

#### **Sach- und Rechtslage:**

Gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 27.04.2003 (Vorlage 2004/119) wird die Firma FRIBO – Bau GmbH, Rastede, einen wesentlichen Teil des Versorgungszentrums Wahnbek realisieren.

Die seitens des mit der Planung von Fa. Fribo beauftragten Architekten Röben und mit der Fa. Edeka abgestimmte Entwurfsplanung macht eine geringfügige Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 B erforderlich. Um die Änderung des Bebauungsplanes noch vor der Sommerpause zu realisieren wurde mit Vorlage 2004/131 ein Eilbeschluss zur öffentlichen Auslegung und zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im sogenannten vereinfachten Verfahren getroffen.

Es ist beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 63 B im Bereich des südöstlich gelegenen Mischgebietes im vereinfachten Verfahren zu ändern. Der Geltungsbereich der 1. Änderung liegt unmittelbar südlich der geplanten Wendeanlage bzw. südlich der in West-Ost Richtung verlaufenden Wohnstraße. Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die Absicht eines Investors, in dem Mischgebiet einen Lebensmittelmarkt zu realisieren. Das geplante Vorhaben ist in bezug auf die Art der Nutzung grundsätzlich zulässig und entspricht der städtebaulichen Zielsetzung, in diesem Bereich ein Nahversorgungszentrum zu errichten. Allerdings ist eine Vergrößerung des Baufeldes bzw. eine Verschiebung der Baugrenzen sowie eine Verschiebung der 5 m breiten öffentlichen Verkehrsfläche erforderlich, um eine zweckmäßige Bebauung des Grundstückes mit dem Lebensmittelmarkt zu ermöglichen.

Im Zuge der 1. Änderung wird daher das Baufeld des südöstlich gelegenen Mischgebietes um ca. 9 m in Richtung Westen vergrößert und die öffentliche Verkehrsfläche um ca. 12 m in Richtung Westen verschoben. Außerdem wird im Rahmen dieser 1. Änderung auf die 4 m breite nicht überbaubare Fläche zwischen dem Baufeld des südöstlichen Mischgebietes und der Verkehrsfläche, besondere Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche, Dorfplatz“, zugunsten einer überbaubaren Fläche verzichtet. Auch dieser Verzicht ist erforderlich, um das Grundstück dem gewerblichen bzw. einzelhändlerischen Zweck entsprechend effizient ausnutzen zu können. Zwischen dem Baufeld und der 5 m breiten öffentlichen Verkehrsfläche wird im Zuge dieser 1. Änderung außerdem eine 3 m breite Anpflanzung vorgesehen.

Die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes ist für die Entwicklung des Ortsteiles Wahnbek von entscheidender Bedeutung. Bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 B war die Errichtung einer Nahversorgungseinrichtung als wichtiges Ziel formuliert worden, da gegenwärtig die Versorgungssituation, insbesondere im Sektor Lebensmittel, in Wahnbek unterrepräsentiert ist. Für die Weiterentwicklung des Ortsteiles ist die Grundversorgung sowohl für die ansässige Wohnbevölkerung als auch für mögliche weitere Siedlungsentwicklungen und damit wachsender Einwohnerzahlen wichtig.

Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden mit Ausnahme der überbaubaren Flächen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 63 B übernommen. Auch die Festsetzungen zur Bauweise und zum Immissionsschutz sowie die örtlichen Bauvorschriften bleiben unverändert.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Es ergeben sich Planungskosten in Höhe von ca. EUR 2.000.

#### **Anlagen:**

1. Planzeichnung