

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

Vorlage-Nr.: 2022/098

freigegeben am **09.06.2022**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Kahne, Tabea

Datum: 03.06.2022

79. Änderung des Flächennutzungsplans - Ortszentrum Wahnbek

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	20.06.2022	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	28.06.2022	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Bauen vom 20.06.2022 berücksichtigt.
2. Dem Entwurf zur 79. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung und Umweltbericht wird zugestimmt.
3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB 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.

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.

Der Aufstellungsbeschluss für dieses Bauleitplanverfahren wurde bereits im Mai 2019 gefasst. Im Juni 2019 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Im September 2020 wurde dann über die Fortführung des Bauleitplanverfahrens beschlossen, indem der Entwurf sowie die Abwägung vorgenommen wurden (s. Vorlage 2020/090).

Seinerzeit erging der Beschluss, die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Aufgrund noch nicht abschließend erfolgter Abstimmungen innerhalb der EDEKA-Gruppe sowie mit dem Grundstückseigentümer, insbesondere auch hinsichtlich der Gestaltung des Baukörpers sowie des Parkplatzes, der gleichzeitig auch Marktplatz und Begegnungsort der Wahnbeker Bevölkerung ist, wurde dieser Verfahrensschritt bisher nicht durchgeführt.

Zwischenzeitlich konnten sämtliche Abstimmungen zwischen dem Grundstückseigentümer, dem Markt-Betreiber EDEKA sowie der Gemeinde abgeschlossen werden. Aufgrund einer Vergrößerung der Verkaufsfläche von 1.200 m² im Entwurfs-Stadium September 2020 auf 1.300 m² im Entwurfs-Stadium Mai 2022 war es erforderlich, den Entwurf der 79. Flächennutzungsplanänderung zu überarbeiten. Über diesen ist nun erneut zu beschließen, bevor anschließend die o. g. Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden kann.

Der Beschluss über den neuen Entwurf umfasst auch eine erneute Abwägung der bisher eingegangenen Stellungnahmen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind Anregungen von drei Einwander*innen eingereicht worden, die sich schwerpunktmäßig mit Anregungen zur parallel aufgestellten 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 B befassen, sodass hinsichtlich der Abwägung auf die Vorlage 2022/090 verwiesen wird.

Von den Trägern öffentlicher Belange wurden neben Hinweisen, die lediglich zur Kenntnis genommen werden können, Stellungnahmen vorgebracht, die sich auf das parallel aufgestellte Bebauungsplanänderungsverfahren beziehen. Hier wird ebenfalls auf die Abwägung zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 B verwiesen.

Nähere Erläuterungen werden in der Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Bauen 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. Entwurf Planzeichnung
3. Entwurf Begründung mit Umweltbericht