

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

**Vorlage-Nr.: 2022/090**

freigegeben am **09.06.2022**

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Kahne, Tabea

**Datum: 30.05.2022**

### **4. Änderung des Bebauungsplans 63 B - Versorgungszentrum 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 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Bauen vom 20.06.2022 berücksichtigt.
2. Die Entwicklung des EDEKA-Marktes im Versorgungszentrum Wahnbek wird bei der kommenden Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes als gesetzt berücksichtigt.
3. Dem Entwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63B - Ortszentrum Wahnbek einschließlich Begründung und Umweltbericht sowie örtlichen Bauvorschriften wird zugestimmt.
4. 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:**

Mit der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63B 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 m<sup>2</sup> auf maximal 1.300 m<sup>2</sup> 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. 63B 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. 63B durchgeführt.

Der Aufstellungsbeschluss für dieses Bauleitplanverfahren wurde bereits im Mai 2019 gefasst. Im Juni 2019 war die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange durchgeführt worden. Im September 2020 wurde dann über die Fortführung des Bauleitplanverfahrens beschlossen, indem der Entwurf sowie die Abwägung vorgenommen wurden (sh. Vorlage 2020/091).

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 sowohl innerhalb der EDEKA-Gruppe als auch 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 Betreiber EDEKA sowie der Gemeinde abgeschlossen werden. Aufgrund einer Vergrößerung der Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> im Entwurfs-Stadium September 2020 auf 1.300 m<sup>2</sup> im Entwurfs-Stadium Mai 2022 war es erforderlich, den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 B zu überarbeiten. Über diesen Entwurf ist nun erneut zu beschließen, bevor die o. g. Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden kann.

Auch die äußere Gestalt des Baukörpers wurde zwischenzeitlich überplant. Der Neubau soll nunmehr als Flachdach ausgeführt werden, der zu mindestens 10 % als Gründach hergestellt wird und auf mindestens 80 % der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen ausgestattet wird. Die Fassade wird aus rotem Klinker erstellt, welche durch Holzelemente aufgelockert wird. Mindestens 50 % der Fassade werden mit Schling- und Kletterpflanzen begrünt.

Zusätzlich wird der Neubau mit modernsten technischen Anlagen ausgestattet. EDEKA plant die Nutzung einer Wärmepumpe, Wärmerückgewinnung aus Kühlmöbeln, Kühlmöbel mit Glastüren und CO<sub>2</sub>-Kühlmittel zur Energieeinsparung, Heizsystem über Betonkernaktivierung, Nutzung von magnetgelagerten Verdichtern

zur Energieeinsparung, Nutzung von Ökostrom und energieeinsparender LED-Technologie sowie Energiecontrolling.

Durch eine erhöhte Dachdämmung soll die Klimatisierung im Sommer vermieden werden, die Baustoffe aus dem Abrissobjekt (s. u.) werden recycelt. Ziel ist ein klimaneutraler Markt mit maximaler Spitzenlastabdeckung im Winter. Hierzu werden im städtebaulichen Vertrag verbindliche Regelungen getroffen.

Im Zuge der Realisierung des Neubaus ist vorgesehen, dass kleinere Gebäude im östlichen Teil des Marktplatzes abzureißen und den Park-/Marktplatz gänzlich umzugestalten. Die derzeitigen Nutzer, Sparkasse und Sonderpostenmarkt, werden in das „alte“ NP-Gebäude umziehen können.

Sowohl die Verkehrsführung als auch die Anordnung der Stellplätze werden neu organisiert. Die Parktaschen werden durch Baumpflanzungen eingefasst, sodass der Park-/Marktplatz insgesamt deutlich begrünter wird, als dies derzeit der Fall ist. Es werden Ladesäulen für Elektrofahrzeuge sowie eine überdachte Stellplatzanlage für Fahrräder und Lastenfahrräder mit Schließfächern für Helme errichtet.

Durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche sind gegenüber dem Vorentwurf auch Änderungen im Bereich der Lieferzone erforderlich geworden, sodass die Wallhecke entlang der Straße Hohe Brink nicht vollständig erhalten bleiben kann. Neben der Entnahme beziehungsweise dem Kronenrückschnitt von einzelnen Bäumen, die durch die benachbarten Bauarbeiten im Wurzelbereich zu sehr beeinträchtigt würden, wird der Wallheckenstatus auf einer Länge von 17m aufgehoben, sodass eine externe Kompensation erforderlich wird. Aufgrund der höheren Flächenversiegelung wird eine Flächenkompensation von 1.264 Werteinheiten erforderlich, die im Flächenpool der Gemeinde (Ökokonto) erfolgt.

Aufgrund der Vergrößerung der Verkaufsfläche wurde die einzelhandelsrechtliche Zulässigkeit durch eine Überarbeitung des Verträglichkeitsgutachtens aktualisiert. Im Ergebnis ist die Ansiedlung des EDEKA-Marktes in Wahnbek mit 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche aus raumordnerischer Sicht zulässig. Das Vorhaben entspricht dem Konzentrations-, Kongruenz-, Integrations- und Abstimmungsgebot sowie dem Beeinträchtigungsverbot.

Im Zuge der geplanten Ansiedlung von zwei Verbrauchermärkten im Hauptort ist kürzlich in den Ratsgremien beschlossen worden, das Einzelhandelsentwicklungskonzept der Gemeinde Rastede aus dem Jahr 2015 fortzuschreiben (s. Vorlage 2022/052) und die Einleitung etwaiger Bauleitplanverfahren zurückzustellen. Aus Sicht der Verwaltung kann das Bauleitplanverfahren für das Versorgungszentrum in Wahnbek jedoch auch ohne Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes weitergeführt werden.

Es ist nicht zu erwarten, dass die mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63B zu beratende Einzelhandelssituation innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches des Grundzentrums Wahnbek bei einer Fortschreibung relevante Auswirkungen auf die Einzelhandelsentwicklung in den übrigen Ortschaften erzielen würde. Zudem ist nicht zu erwarten, dass sich die Ziele für das Grundzentrum Wahnbek in der Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes ändern würden.

Der Beschluss über den neuen Entwurf umfasst auch eine erneute Abwägung der bisher eingegangenen Stellungnahmen. Anregungen innerhalb des Beteiligungsverfahrens wurden von vier EinwenderInnen eingebracht.

Es wurden Anregungen zur städtebaulichen Gestaltung vorgetragen. Bei der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63B handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, der kein konkretes Vorhaben absichert. Es liegt jedoch bereits eine Vorhabenplanung vor, die im Hinblick auf die äußere Gestaltung des Gebäudekörpers nochmals verändert wurde. Entsprechende Vorgaben werden als textliche Festsetzungen sowie örtliche Bauvorschriften aufgenommen. Zusätzlich werden weitere verbindliche Regelungen im städtebaulichen Vertrag getroffen.

Schwerpunktmäßig wurde von einem Anlieger, der direkt angrenzend zum Plangebiet wohnt, vorgetragen, dass durch die Erweiterung eine negative Beeinträchtigung hinsichtlich der neu zu erwartenden Schallemissionen insbesondere im Hinblick auf verträgliches Wohnen und der daraus resultierenden Wertminderung des eigenen Grundstückes befürchtet wird.

Hierzu wurde für das Planvorhaben eine Schallimmissionsprognose erstellt, die den neu geplanten Markt mit 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche berücksichtigt. Im Ergebnis hat sich herausgestellt, dass bei Einhaltung der maßgeblichen Immissionswerte eine unzumutbare Beeinträchtigung der Lebensqualität nicht zu befürchten ist.

Daneben wurde allerdings mit dem Investor eine Abstimmung herbeigeführt, die darauf abzielt, dass zwischen dem bestehenden und dem neuen Gebäude eine bauliche Verbindung in Form einer Mauer erstellt wird, die dazu beitragen soll, die Emissionen weitestgehend auf dem Gelände zu belassen und die nur für Radfahrer und Fußgänger einen Durchgang zulässt. Hierzu wird im städtebaulichen Vertrag eine gesonderte Vereinbarung geschlossen.

Von den Trägern öffentlicher Belange wurden überwiegend Hinweise vorgetragen, die sich auf die spätere Bauausführung beziehen und daher zur Kenntnis genommen werden.

Der Landkreis Ammerland hat angeregt, die textlichen Festsetzungen zur Verkaufsfläche sowie zur Zulässigkeit von Stellplätzen zu konkretisieren. Darüber hinaus wurde zu der Abweichung zur Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche um städtebauliche Begründung gebeten, die entsprechend ergänzt wurde.

Der Landkreis regte weiterhin an, dass örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung festgesetzt werden sollten. Die Gestaltung des Baukörpers wurde zwischenzeitlich vollständig überarbeitet, wobei diese Gestaltung sowohl über die Aufnahme von örtlichen Bauvorschriften als auch im städtebaulichen Vertrag abgesichert werden wird.

Der Anregung der IHK, die Zweckbestimmung des Sondergebiets auf „großflächiger nahversorgungsrelevanter Einzelhandel“ in der textlichen Festsetzung zu konkretisieren wird nicht entsprochen, da die zulässigen Nutzungen durch den §1 der textlichen Festsetzungen ausreichend definiert sind.

Alle Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge sind als Anlage 1 beigefügt.

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 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. Entwurf Planzeichnung
3. Entwurf Begründung mit Umweltbericht
4. Lageplan und Gestaltung des Gebäudes
5. Biotoptypenplan
6. CIMA - Verträglichkeitsgutachten
7. TED - Schallimmissionsprognose
8. Braukmann - Baumgutachten