

## 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 m<sup>2</sup> 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 wohnortnähere 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 wohnortnahe 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