

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

Vorlage-Nr.: 2023/068

freigegeben am **24.04.2023**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Kahne, Tabea

Datum: 21.04.2023

82. Änderung des Flächennutzungsplans - Gewerbefläche Wahnbek

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	08.05.2023	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	16.05.2023	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung der 82. Flächennutzungsplanänderung wird beschlossen.
2. Dem Vorentwurf zur 82. Änderung des Flächennutzungsplanes – Gewerbefläche Wahnbek einschließlich Begründung und Umweltbericht wird zugestimmt.
3. Auf dieser Grundlage wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch in Form einer einmonatigen Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Mit der vorliegenden 82. Änderung des Flächennutzungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für gewerbliche Bauflächen an der Oldenburger Straße im Ortsteil Wahnbek geschaffen werden. Diese Bauleitplanung geht zurück auf einen Antrag von Alexandra Cirja von Nord-Automobile e.K., der bereits im September 2022 im Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen vorgestellt wurde (s. Vorlage 2022/134).

Frau Cirja ist Eigentümerin der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche zwischen dem bestehenden Betriebsgrundstück Nord-Automobile und der vorhandenen Bebauung an der Memelstraße. Für diese Flächen besteht bisher kein Bebauungsplan, sodass sie als Außenbereich gem. § 35 BauGB nicht für weitere bauliche Entwicklungen zur Verfügung stehen.

Ursprünglich war vorgesehen, dort Gewerbe- und Mischgebietsflächen zu entwickeln, die der Ansiedlung von verschiedenen Nutzungen dienen sollten. Dieser Planungsidee wurde mit Vorlage 2022/134 grundsätzlich zugestimmt.

Im Zuge der Ausarbeitung der konkreten städtebaulichen Planungsunterlagen wurde jedoch deutlich, dass insbesondere aufgrund immissionsschutzrechtlicher Belange, nur die Ausweisung von Gewerbegebieten zielführend ist. Insoweit sind künftig keine über das betriebsbezogene Wohnen hinausgehenden allgemeinen Wohnnutzungen zulässig, sodass sich das Plangebiet zu einem klassischen Gewerbegebiet entwickeln lässt.

Mit der 82. Änderung des Flächennutzungsplans wird das Plangebiet künftig als gewerbliche Baufläche dargestellt und bereitet somit die Aufstellung des Bebauungsplans 121, der Gewerbegebiete festsetzt, vor.

Nähere Erläuterungen werden in der Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Bauen am 08.05.2023 gegeben.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags durch den Investor getragen.

Auswirkungen auf das Klima:

Durch die Versiegelung und Überbauung der künftigen Bauflächen werden die lokalen Klimabedingungen verändert sowie klima- und energierelevante Ressourcen in Anspruch genommen.

Anlagen:

1. Vorentwurf Planzeichnung
2. Vorentwurf Begründung
3. Vorentwurf Umweltbericht