

Beschlussvorlage

Nr. 2022/FB III/3805

**28. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 und Bebauungsplan Nr. 202
"Vorhabenbezogener Bebauungsplan Fachmarktzentrum Ortsmitte";
Aufstellungsbeschluss und Erarbeitung der Vorentwürfe zur Durchführung der
frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs.1 und 4
Abs. 1 BauGB**

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit
Bauausschuss	30.05.2022	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	21.06.2022	Entscheidung

Federführung: Fachbereich Gemeindeentwicklung und
Wirtschaftsförderung

Beteiligungen:

Verfasser/in: Knorr, Reiner 04405 916-2310

Sachdarstellung:

Bereits im vergangenen Jahr hat in der Sitzung des Bauausschusses am 29.06.2021 eine grundsätzliche Befassung mit der Entwicklung eines Fachmarktzentrums am großflächigen Einzelhandelsstandort im Bereich Bahnhofstraße/Grubenhof stattgefunden. Seinerzeit wurden die bis dahin durch die Unternehmensgruppe van Mark, Westerstede, erarbeiteten Planungsstände vorgestellt. Die Beratung mündete in den grundsätzlichen Beschluss, auf Grundlage noch weiter zu präzisierender und mit Verwaltung und Gremien abgestimmter Planung, für die Realisierung eines Fachmarktzentrums einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Auf die Beratungsunterlagen Nr. 2021/FB III/3553 wird insoweit verwiesen.

Das zurückliegende Jahr wurde von der Unternehmensgruppe genutzt, einerseits intern die Planungen weiter zu entwickeln und andererseits die Anregungen und Hinweise aus der damaligen Beratung in die Planung einfließen zu lassen.

So soll nunmehr das bisherige Grundstück des ALDI-Marktes in die Gesamtkonzeption einbezogen werden. In fachgutachterlicher Hinsicht hat der Investor zwischenzeitlich eine Verträglichkeitsuntersuchung des Gesamtvorhabens erarbeiten lassen. In schalltechnischer Hinsicht sind bzw. werden derzeit die gewerblichen sowie verkehrlichen Immissionen untersucht.

Der sich daraus ergebende Planungsstand kann den beigefügten Lageplänen und dem Vorentwurf des Bebauungsplanes (**Anlagen Nr. 1 und 2**) entnommen werden. In der Sitzung werden hierzu weitere Erläuterungen gegeben.

Dem damaligen Grundsatzbeschluss folgend kann auf Grundlage des erreichten Planungsstandes nunmehr ein hierauf angepasster Aufstellungsbeschluss gefasst und die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingeleitet werden.

Parallel hierzu wäre der für eine vorhabenbezogene Planung begleitend erforderliche Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger vorzubereiten.

Klimaauswirkung (ggf. Alternativen/Kompensationsmaßnahmen):

Die konkreten Klimaauswirkungen sind im Verfahren zu bewerten. Bereits jetzt kann gesagt werden, dass es sich um die Neuordnung eines bereits intensiv genutzten zentralen Siedlungsbereiches handelt. Durch die Neuordnung und Neubebauung kommen im Vergleich zu Ist-Zustand Maßnahmen, Anlagen und Materialien zum Einsatz, die zu einer Verbesserung der Energie- und Klimabilanz beitragen können.

Finanzierung:

Die Planungskosten sind durch den Vorhabenträger zu erstatten.

Beschlussvorschlag:

1. *Für den sich aus den Anlagen zur Beratungsvorlage Nr. 2022/FB III/3805 ergebenden Bereich wird eine 28. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 durchgeführt und gemäß § 12 BauGB der Bebauungsplan Nr. 202 „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Fachmarktzentrum Ortsmitte“ aufgestellt.*
2. *Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage entsprechender Vorentwürfe die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.*

Anlagen:

- Lagepläne
- Vorentwurf des Bebauungsplanes