

Beschlussvorlage

Nr. 2023/FB III/4051

32. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 und Bebauungsplan Nr. 202 (2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB) "Fachmarktzentrum Ortsmitte"; Abwägung zu den Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und Erarbeitung des Feststellungs- und Satzungsbeschlusses

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit
Bauausschuss	06.06.2023	Vorberatung
Verwaltungsausschuss		Vorberatung
Rat		Entscheidung

Federführung: Fachbereich Gemeindeentwicklung und Wirtschaftsförderung

Beteiligungen:

Verfasser/in: Knorr, Reiner 04405 916-2300

Sachdarstellung:

Ausgangslage und Historie

Seit inzwischen fünf Jahren wird über die Neuaufstellung des zentralen Einzelhandelsstandortes in Edewecht diskutiert. Ausgegangen sind diese Überlegungen durch die Unternehmensgruppe van Mark, Westerstede, der es gelungen ist, zusammenhängendes Eigentum an allen standortrelevanten Flächen zu erlangen. Im Zuge der Überlegungen konnten zudem die Grundstücke Bahnhofstraße 8 und 10 in die Planungen einbezogen werden. Diese Grundstücke wurden von der Gemeinde bereits 2017 erworben, um die städtebauliche Entwicklung des Ortszentrums zielgerichtet beeinflussen zu können und städtebauliche Fehlentwicklungen zu verhindern.

Auf Grundlage einer Planungskonzeption für den gesamten Bereich, die unter fachlicher Begleitung eines Büros für Städteplanung erarbeitet wurde, wurde Ende 2020 vom Rat entschieden, die Grundstücke an der Bahnhofstraße zugunsten einer inhaltlich abgerundeten Gesamtplanung an die Unternehmensgruppe van Mark zu veräußern. Maßgeblich für diese Entscheidung war neben der Möglichkeit zur Neuaufstellung des Einzelhandelsstandortes vor allem die Option auf die Herstellung einer großen Zahl von Wohnungen im Gesamtareal sowie die städtebauliche Durchlässigkeit des Bereichs unter Berücksichtigung aller Nutzergruppen.

In der Folge konnte vom Vorhabenträger auch noch das Grundstück des derzeitigen ALDI-Marktes in die Planungen einbezogen werden.

Beteiligungsverfahren zum Vorentwurf

Für den so definierten Geltungsbereich wurde nach weiteren Konkretisierungen der Planungen dann im Sommer 2022 die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zu den Vorentwürfen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durchgeführt.

In diesem Verfahrensschritt konnten parallel zum originären Planungsrecht gestalterische, grünordnerische und erschließungstechnische Inhalte des Vorhabens weiterentwickelt werden. Hier sind insbesondere die Konkretisierung der Anforderungen an die Durchgrünung des Gebiets durch Anpflanzung von Bäumen, der Berücksichtigung einer Grünfläche mit Aufenthaltsqualität und Einfriedung durch Heckenpflanzungen zu nennen. Die Durchlässigkeit des Gebiets aus dem Grubenhof und der Schutz schwächerer Verkehrsteilnehmer wird in der Erschließungsplanung durch entsprechenden Ausbau der Verkehrsanlagen berücksichtigt.

Außerdem wurde die Vorhabenplanung auf die Anforderungen des fahrradfahrenden Kundenkreises (Positionierung der Fahrradabstellbereiche, Abstellmöglichkeiten für Lastenräder) verbessert sowie die Nutzungspflichten erneuerbarer Energien in die Planung aufgenommen.

Durchführungsvertrag

Aufgrund der Entscheidung, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, können die vorgenannten, teils sehr detailliert die Ausführungsplanung beschreibenden Anforderungen über den Durchführungsvertrag abgesichert und eingefordert werden. Der Durchführungsvertrag wird derzeit im Detail vorbereitet. In ihm werden neben den bereits genannten Punkten auch die Absicherung der Zahl der Wohnungen einschließlich einer rechtlich verbindlichen Zuordnung der zugehörigen KFZ-Einstellplätze, die Herstellung der Erschließungsanlagen und deren Übergabe an die Gemeinde nach Fertigstellung, die Wiederverwendung der im Zuge der Sanierung des Grubenhofes verbauten Straßenklinker, die Herstellung der Lärmschutzwände einschließlich deren Begrünung, anteilige Übernahme der Kosten für die Ertüchtigung der Abwasserbeseitigungsanlagen der EWE Wasser GmbH sowie der Übernahme eines Infrastrukturfolgekostenbetrages geregelt. Bis zur abschließenden Beratung über die Planungen im Gemeinderat ist dieser Vertrag abzuschließen.

Öffentliche Auslegung des Entwurfes

Auf Grundlage der oben beschriebenen Ergänzungen hat nunmehr in der Zeit vom 01.03.2023 bis 31.03.2023 die öffentliche Auslegung der Planungen stattgefunden. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 202 (2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan) „Fachmarktzentrum Ortsmitte“ sowie der Lageplan zur Vorhabenplanung sind als **Anlagen Nr. 1 und 2** beigelegt.

Aus diesem Beteiligungsschritt haben sich in planungsrechtlicher Hinsicht keinerlei Änderungsbedarfe mehr ergeben. Der Wortlaut der Stellungnahmen einschließlich des jeweiligen Abwägungsvorschlags ist der als **Anlage Nr. 3** beigelegten Abwägungssynopse zu entnehmen. Hinzuweisen ist insbesondere auf die Stellungnahme der IHK Oldenburg hinsichtlich der Verträglichkeit des Gesamtvorhabens auf die Einzelhandelsstrukturen. Hier ist anzumerken, dass im Vorfeld der öffentlichen Auslegung ein Abstimmungsgespräch mit der IHK, dem Landkreis als unterer Raumordnungsbehörde und der Gemeinde als hoheitlicher Planungsträger zu der Planung im Herbst des vergangenen Jahres stattgefunden hat. In diesem Termin wurden die Anforderungen an das Verträglichkeitsgutachten einvernehmlich abgestimmt. Diese wurden von dem Büro Dr. Lademann und Partner entsprechend berücksichtigt und Teil der Auslegungsunterlagen. Von allen fachlich beteiligten Stellen wird dem Vorhaben attestiert, dass es unzweifelhaft in

städtebaulich integrierter Lage innerhalb eines faktischen zentralen Versorgungsbereich des Grundzentrums Edewecht liegt. Die Kritik der IHK, dass das Vorhaben bereits vor Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes planerisch vorbereitet werden soll, wurde ebenfalls in dem Gesprächstermin erörtert. Diesen Bedenken kann entgegnet werden, dass Art und Umfang des Vorhabens umfänglich im Verfahren zum Einzelhandelsentwicklungskonzept Berücksichtigung finden und auch hinsichtlich seiner Einzelhandelsauswirkungen einfließt. Es ist somit gewährleistet, dass durch das Vorhaben die mit dem Einzelhandelsentwicklungskonzept verfolgten Ziele zur Sicherung und Entwicklung der Einzelhandelsstrukturen in der Gemeinde Edewecht nicht nachteilig beeinträchtigt werden.

Unter Berücksichtigung der Hinweise und Anregungen aus der öffentlichen Auslegung ergeben sich somit die als **Anlagen Nr. 4 und 5** beigefügten Pläne zur 32. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zum Bebauungsplan Nr. 202 (2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan) „Fachmarktzentrum Ortsmitte“.

In der Sitzung wird Herr Matthias Lux vom Büro Lux-Planung zu den planungsrechtlichen Aspekten vortragen.

Vertreter des Vorhabenträgers werden für eventuelle Fragen konkret zum Vorhaben zur Verfügung stehen.

Vorbehaltlich des Abschlusses des oben genannten Durchführungsvertrages sollte der Beschlussvorschlag an den Rat über den Verwaltungsausschuss somit wie folgt lauten:

Klimaauswirkung (ggf. Alternativen/Kompensationsmaßnahmen):

Durch die Planung wird die vollständige Neuordnung des bereits intensiv genutzten Einzelhandelsstandort vorbereitet. Die neu errichteten Gebäude unterliegen den aktuellen Anforderungen hinsichtlich des Einsatzes erneuerbarer Energien. Die Nutzung der Dachflächen für PV-Anlagen ist im Bebauungsplan festgesetzt. Die Objektplanung berücksichtigt die Aspekte der Fassadenbegrünung, Gründachfläche und Grünflächen innerhalb des Plangebietes. Es wird so zu einer Erhöhung des Grünanteils mit vorteilhafter Wirkung auf das Kleinklima kommen. Die Schaffung von Wohnraum im unmittelbaren Ortszentrum kann zur Reduzierung des KFZ-basierten Individualverkehrs beitragen. Die gute Erreichbarkeit der Einkaufsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer sowie das konzentrierte Angebot von Sortimenten des täglichen Bedarfs trägt ebenfalls hierzu bei.

Finanzierung:

Die Kostenübernahme wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Beschlussvorschlag:

- 1. Zu den während der öffentlichen Auslegung der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 sowie zum Bebauungsplan Nr. 202 (2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB) „Fachmarktzentrum Ortsmitte“ in der Zeit vom 01.03.2023 bis 31.03.2023 eingegangenen Stellungnahmen wird im Sinne der in der Sitzung des Bauausschusses am*

06.06.2023 vorgelegten Abwägungsvorschläge entschieden. Die Verwaltung wird beauftragt, die Betroffenen entsprechend zu benachrichtigen.

- 2. Vorbehaltlich des rechtswirksamen Abschlusses des parallel zur Bauleitplanung abzuschließenden Durchführungsvertrages gemäß § 12 BauGB mit dem Vorhabenträger wird der Entwurf der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013, der aufgrund der Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der zur Zeit geltenden Fassung aufgestellt wurde, einschließlich Begründung und zusammenfassender Erklärung in der vorgelegten Form festgestellt. Die Verwaltung wird beauftragt, die Genehmigung dieser Flächennutzungsplanänderung beim Landkreis zu beantragen.*
- 3. Vorbehaltlich des rechtswirksamen Abschlusses des parallel zur Bauleitplanung abzuschließenden Durchführungsvertrages gemäß § 12 BauGB mit dem Vorhabenträger, wird der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 202 (2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB) „Fachmarktzentrum Ortsmitte“ in der vorgelegten Form als Satzung beschlossen. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan nach Genehmigung der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft zu setzen.*

Anlagen:

- Entwurf B-Plan Nr. 202 (verkleinert)
- Vorhabenlageplan
- Abwägungssynopse
- 32. Änderung des FNP 2023
- Bebauungsplan Nr. 202