

Beschlussvorlage

Vorlagen Nr.
19/134

Status:

öffentlich

Bebauungsplan Nr. 382 "Nahversorgung Wiesenstraße" - Aufstellungsbeschluss - und 26. Berichtigung des Flächennutzungsplanes, Aufhebung des BPlans DS 2 im überdeckten Teilbereich

Beratungsfolge:

Nr.	Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Beschluss
1.	Ortsrat Sandhorst	13.08.2019	Empfehlung	öffentlich	
2.	Bauausschuss		Empfehlung	öffentlich	
3.	Verwaltungsausschuss		Beschluss	nicht öffentlich	

Finanzielle Auswirkungen:

Es entstehen Personal- und Sachkosten in Höhe von ca. 20.600 € für die Planaufstellung und die Durchführung der Bauleitplanverfahren. Eine Kostenerstattung erfolgt über den Vorhabenträger. Hierzu wird ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme vor der Beauftragung notwendiger Gutachten oder ähnlichem geschlossen.

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 382 „Nahversorgung Wiesenstraße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB,
2. die 26. Berichtigung des Flächennutzungsplanes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 382,
3. die Aufhebung des rechtsverbindlichen Durchführungsplans Nr. 2 Sandhorst im überdeckten Teilbereich und
4. der Abschluss der erforderlichen städtebaulichen Verträge gem. § 11 BauGB zur Kostenübernahme

werden beschlossen.

Die Anlagen zu dieser Beschlussvorlage sind Bestandteil der Beschlüsse.

Qualitätsmerkmal „Familiengerechte Kommune“:

Der Bebauungsplan Nr. 382 „Nahversorgung Wiesenstraße“ schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelsupermarktes im Ortsteil Sandhorst mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.200 Quadratmetern. Somit wird die Nahversorgung für das umliegende Wohnquartier langfristig sichergestellt. Ferner unterstützt die Ansiedlung des Lebensmittelsupermarktes das Prinzip „Stadt der kurzen Wege“.

Sachverhalt:

Planungsanlass/Planungsinhalte

Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 382 war in den letzten Jahren ein Nahversorgungsbetrieb angesiedelt. Der Standort Wiesenstraße diente in der Vergangenheit immer der Nahversorgung des Stadtnordens im Ortsteil Sandhorst. Der Grundeigentümer plant nun auf dem Standort die Errichtung eines Lebensmittelsupermarktes mit rund 1.200 m² Verkaufsfläche.

Für den bereits errichteten Standort des Lebensmittelvollsortimenters am Südeweg liegt eine raumordnerische Beurteilung des Landkreises Aurich vor. Diese Beurteilung beinhaltet die raumordnerische Unbedenklichkeit für den Bau eines Lebensmittelvollsortimenters mit max. 1.600 m² Verkaufsfläche am Standort Südeweg und eines Lebensmittelmarktes bis max. 800 m² Verkaufsfläche am Standort Wiesenstraße.

Aufgrund nunmehr geänderter Rahmenbedingungen im Nahversorgungsbereich und im Hinblick auf die künftigen Entwicklungen auf dem Gelände der ehemaligen Blücher-Kaserne liegt eine erneut zu beurteilende städtebauliche Situation vor. Um eine langfristig nachhaltige Planung zu erreichen, sollte das Vorhaben der Ansiedlung eines Lebensmittelsupermarktes im Bereich Wiesenstraße erneut geprüft und die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Auf Basis des bestehenden Planungsrechts wäre einleitend beschriebenes Vorhaben nicht zulässig, da es den Festsetzungen des Durchführungsplans Nr. 2 Sandhorst widerspricht, nicht der raumordnerischen Beurteilung entspricht und sich nicht in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einfügt.

Die raumordnerische Beurteilung des Landkreises zur geplanten Nahversorgung im Stadtnorden bewertet den Standort Südeweg mit rund 1.600 m² Verkaufsfläche und den Standort Wiesenstraße mit bis zu 800 m² Verkaufsfläche für Lebensmittelsortimente positiv. Nach derzeitigem Kenntnisstand soll der Standort eines Lebensmittelsupermarktes verlagert werden. Somit entfallen dort weitere nahversorgungsrelevante Verkaufsflächen. Aus diesem Grund sollte die raumordnerische Beurteilung auf Basis einer erneuten Begutachtung durchgeführt werden. Ziel ist es den bisherigen Verkaufsflächenumfang aufrecht zu erhalten und den Bedarf des nördlichen Stadtgebiets mit Lebensmittelsortimenten unter Berücksichtigung ausgeglichener Versorgungsstrukturen dauerhaft zu decken.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 382 „Nahversorgung Wiesenstraße“ soll ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Lebensmittelsupermarkt ausgewiesen werden.

Im Rahmen eines noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrags sollte mitunter sichergestellt werden, dass nach Aufgabe des alten Standortes dort kein weiterer Nahversorgungsbetrieb angesiedelt wird, um einer Überversorgung an Versorgungsstruktur entgegenzuwirken. Damit einhergehend müsste im weiteren Verfahren auch der Bebauungsplan Nr. 21/4 „Hammerkeweg“ geändert werden.

Planverfahren

Für das Plangebiet sind die Voraussetzungen zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im gemäß § 13a BauGB gegeben. Der Bebauungsplan soll somit im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden. Der Flächennutzungsplan soll gemäß § 13a, Abs. 2, Nr. 2 im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die Darstellung der Art der Nutzung soll von Wohnbauflächen in Sonderbauflächen geändert werden.

Verfahrensablauf

Nach grundsätzlicher Zustimmung der städtischen Gremien zur Bebauungsplanänderung wird die Verwaltung mit dem Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag zur Kostenübernahme der entstehenden Kosten abschließen. Nach Unterzeichnung des städtebaulichen Vertrages wird die Verwaltung die Arbeiten am Planverfahren aufnehmen.

Anlagen:

- Geltungsbereiche Bebauungsplan Nr. 382 und 26. Berichtigung des Flächennutzungsplanes
- Ausschnitt rechtsgültiger Flächennutzungsplan
- Ausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan DS 2

gez. Windhorst