



Sitzungsvorlage
Nr. 2024/56

Preetz, 21.05.2024

öffentlich	X
nicht öffentlich	

Beratungsfolge	TOP	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung	6.1	29.05.2024

Fachbereich:	Bauen und Umwelt	Bürgermeister:
Sachgebiet:	Bauverwaltung, Stadtplanung, Wirtschaftsförderung	Fachbereichsleiter/in:
Bearbeiter/in:	Frau Rensmeyer	Sachbearbeiter/in:
Endgültiger Beschluss:	Ratsversammlung	

TOP	Bebauungsplan Nr. 106 "Großflächiger Einzelhandel nördlich der Fußsteigkoppel" Hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Beschlussvorschlag:

1. Die während der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 106 „Großflächiger Einzelhandel nördlich der Fußsteigkoppel“, die für die Fläche nördlich der Fußsteigkoppel, südlich der Bundesstraße 76 und östlich der Wakendorfer Straße eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß Abwägungstabelle zu berücksichtigen bzw. nicht zu berücksichtigen.
2. Die Niederschrift über die frühzeitige Beteiligung wird zur Kenntnis genommen.
3. Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 106 wird gebilligt.
4. Der Entwurf ist nach § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die berührten Behörden und Träger der öffentlichen Belange sind nach § 4 Absatz 2 BauGB zu beteiligen und von der Auslegung zu benachrichtigen.
5. Es ist ein städtebaulicher Vertrag mit folgenden Inhalten mit dem Vorhabenträger zu schließen:
 - a) Verpflichtung zur Herstellung des Gehweges östlich der Wakendorfer Straße zwischen der Fußsteigkoppel und dem Vorhabengelände
 - b) Vermeidung von Lichtverschmutzung entsprechend des § 41 A des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), bis dieser in Kraft tritt

- c) Verpflichtung zur Herstellung der Linksabbiegespur aus der Richtung Wakendorf (optional: wenn der Bedarf durch einen neutralen Gutachter festgestellt wird)

Zuständigkeit:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung ist gemäß § 8 IV der Hauptsatzung zuständig für die Beratung und Beschlussfassung zur Bauleitplanung und die Entscheidung in Bauleitplanverfahren über den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss.

Sachverhalt:

Planverfahren

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 05.09.2023 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 106 gefasst. Es wird das Planungsziel verfolgt, die rechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Discountmarktes, insbesondere zur Sicherstellung der Versorgung des nordöstlichen Stadtgebietes, zu schaffen.

Auf Grundlage des am 31.01.2024 beschlossenen Vorentwurfes wurde am 26.02.2024 eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Die Niederschrift der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Abwägungsvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung sind dem Abwägungsprotokoll in der Anlage zu entnehmen.

Zudem wurden zwischenzeitlich der grünordnerische Fachbeitrag, der Artenschutzfachbeitrag und das Entwässerungskonzept fertiggestellt.

Das Abwägungsprotokoll sowie der auf Grundlage der fertiggestellten Gutachten und eingegangenen Stellungnahmen überarbeitete Planentwurf werden in der Sitzung erläutert.

Städtebaulicher Vertrag

Gehweg

Bereits in den vorherigen Sitzungen und auch im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde der nicht vorhandene Gehweg östlich der Wakendorfer Straße ab der Fußsteigkoppel kritisiert. Da die zukünftige Herstellung ausschließlich der Erreichbarkeit des Vorhabengrundstückes dient, soll die Herstellung und somit auch Kostentragung durch den Vorhabenträger erfolgen, um so die Erhebung von Erschließungsbeiträgen der Eigentümer in der Wakendorfer Straße auszuschließen.

Lichtemissionen

Des Weiteren wird im Planentwurf auf Festsetzung zu fledermaus- und insektenfreundlicher Beleuchtung verzichtet, da diese durch den § 41a BNatSch geregelt wird. Bis der § 41a in Kraft tritt, ist übergangsweise ein städtebaulicher Vertrag zu schließen.

Linksabbiegespur

Zudem wird gefordert, dass der Vorhabenträger die Herstellung des Linksabbiegers auf der Wakendorfer Straße aus der Richtung Wakendorf übernimmt, obwohl das Verkehrsgutachten bislang zu dem Ergebnis kommt, dass eine Linksabbiegespur nicht erforderlich ist. Der Vorhabenträger erklärt sich gerne dazu bereit, die Linksabbiegespur herzustellen, sollte sich herausstellen, dass diese doch erforderlich ist. In der nächsten

Ausschusssitzung sollte daher darüber beschlossen werden, ob die Linksabbiegespur zusammen mit der Errichtung des Penny-Marktes oder erst wenn der tatsächliche Bedarf durch einen Gutachter ermittelt wird, von dem Vorhabenträger herzustellen ist. Der Verkehrsgutachter wird in der Sitzung anwesend sein, um Fragen zum Gutachten zu beantworten.

Auswirkungen auf das Klima:

Ja		Nein	
----	--	------	--

Finanzielle Auswirkungen:

Ja		Nein		bei Produkt	
----	--	------	--	-------------	--

a) **Gesamtaufwand:**

b) **Folgekosten:**

Weiteres Vorgehen:

Anlagen:

- Planzeichnung, Stand 17.05.2024
- Begründung, Stand 17.05.2024
- Abwägungstabelle, Stand 17.05.2024
- Entwässerungskonzept, Stand 02.05.2024
- Grünordnerischer Fachbeitrag u. Artenschutzfachbeitrag, Stand 16.05.2024
- Grünordnerischer Fachbeitrag, Planzeichnung Bestand
- Grünordnerischer Fachbeitrag, Planzeichnung Entwicklung