

**Amt:** Amt IV  
**Datum:** 25. Januar 2012  
**Az.:** IV - Ko

**Nr. 2012/IV/981**

## Beschlussvorlage

<b>Gremium</b>	<b>Datum</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Bauausschuss	06.02.2012	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	14.02.2012	Entscheidung

**Handz. Bürgermeisterin**  
**Beteiligte Ämter: Amt IV**

**Handz. Gemeindeglieder:**

**Betrifft: Durchführung einer 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 in Nord Edewecht I für das Gelände der ehemaligen Gärtnerei Bunjes; hier: Erarbeitung des Auslegungsentwurfes**

### Sachdarstellung:

In der Sitzung des Bauausschusses am 05.12.2011 wurde erstmals über das Vorhaben der Firma Projekthoch4 GmbH & Co. KG, Edewecht, für das Grundstück der ehemaligen Gärtnerei Bunjes in Nord Edewecht II beraten. Vom Verwaltungsausschuss wurde in seiner Sitzung am 13.12.2011 aufgrund des im Bauausschuss vorgestellten Bebauungsentwurfes der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss für eine 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 beschlossen, in dessen Geltungsbereich das Baugrundstück liegt. Die Verwaltung hatte in den Beratungen angekündigt, dass die geplanten Vorhaben noch mit den rückwärtigen Nachbarn aus dem Bunjeshof und außerdem mit den Denkmalbehörden besprochen werden. Diese Gespräche haben zwischenzeitlich stattgefunden, so dass nunmehr die Grundzüge der Planung präzisiert werden können. Ergebnis dieser Gespräche ist, dass das rückwärtige Gebäude in eingeschossiger Bauweise errichtet werden soll. Daher ist vorgesehen, den Änderungsbereich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung so zu unterteilen, dass im straßenseitigen Bereich weiterhin eine zweigeschossige Bebauung zulässig sein soll und im rückwärtigen Bereich eine Herunterstufung auf eine eingeschossige Bauweise erfolgt.

Hinsichtlich des Umgebungsschutzes der Baudenkmäler Nikolaikirche und ehemaliges Geschäftshaus Orth sind aus Sicht des Landesamtes für Denkmalpflege, Herrn Rothlübbers, an die Bauleitplanung keine besonderen Anforderungen zu stellen. Um einen ausreichenden Abstand von baulichen Anlagen zur Kirche und zum Friedhofsgelände zu gewährleisten, ist vorgesehen, in diesem Bereich eine nicht überbaubare Grundstücksfläche festzusetzen, die von jeglicher Versiegelung freizuhalten ist. Denkmalpflegerische Detailfragen sind im Baugenehmigungsverfahren zu klären.

Zur Abgrenzung des Grundstücks zur Wohnbebauung an der Straße Bunjeshof ist

vorgesehen, eine Pflanzfläche festzusetzen. Die Details der Planung können dem als **Anlage Nr. 1** anliegenden Auszug aus der Planzeichnung entnommen werden.

Zur Sicherstellung der lärmtechnischen Verträglichkeit der Planung wird zurzeit ein Gutachten zum Verkehrslärm erstellt. Die sich aus dem Gutachten ergebenden Anforderungen an den Lärmschutz, insbesondere die Festsetzung von Lärmpegelbereichen, werden in den Planentwurf übernommen.

Aufgrund der jetzt vorliegenden präzisierten Rahmenbedingungen sollte daher das Planverfahren zu dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes durch einen erneuten Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss eingeleitet werden, so dass der Beschlussvorschlag an den Verwaltungsausschuss wie folgt lauten sollte:

**Beschlussvorschlag:**

- 1. Aufgrund der Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der zurzeit geltenden Fassung soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a des Baugesetzbuches für den sich aus der **Anlage Nr.** zum Protokoll über die Sitzung des Bauausschusses am 06.02.2012 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 durchgeführt werden.*
- 2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage des vorliegenden Planentwurfes einschließlich Begründung die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch Auslegung der Planung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB durchzuführen.*

**Anlagen:**

- Auszug aus der Planzeichnung