

## Beschlussvorlage

Nr. 2019/FB III/3140

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan für das Grundstück Hauptstraße 123 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB;  
Abwägung zu den Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Erarbeitung des Satzungsbeschlusses**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Datum</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Bauausschuss	01.10.2019	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	22.10.2019	Vorberatung
Rat	17.12.2019	Entscheidung

**Federführung:** Fachbereich Gemeindeentwicklung und  
Wirtschaftsförderung

**Beteiligungen:**

**Verfasser/in:** Knorr, Reiner 04405/916 141

### **Sachdarstellung:**

Auf dem Grundstück des ehemaligen KIK-Marktes beabsichtigt der Grundstückseigentümer bekanntlich die Errichtung von drei Wohngebäuden mit jeweils 9 Wohnungen und einer Tiefgarage. In der Sitzung des Verwaltungsausschusses am 21.08.2019 wurde nach vorheriger Beratung im Bauausschuss am 14.08.2018 beschlossen, entsprechend der damals vorgestellten Objektplanungen einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen und mit dem Vorhabenträger einen Durchführungsvertrag zur Umsetzung des Vorhabens abzuschließen. Auf die Beratungsvorlage Nr. 2018/B III/2780 wird hierzu verwiesen.

Gegenstand der Beratungen war seinerzeit auch die Forderung, dass vor Durchführung der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes, die Belange der Oberflächenentwässerung, des Baugrundes (Grundwasserabsenkung während der Bauphase) und des Immissionsschutzes in Bezug auf Verkehrs- und Gewerbelärm zu klären seien. Entsprechende Gutachten sind in der Folge erarbeitet worden. Diese waren zusammen mit dem Auslegungsentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Gegenstand der öffentlichen Auslegung der Planung und sind somit den entsprechenden Fachbehörden im Zuge der Auslegung zur Prüfung vorgelegt worden. Die öffentliche Auslegung hat in der Zeit vom 13.05.2019 bis 14.06.2019 stattgefunden. Der Planentwurf sowie die Fachgutachten sind dieser Beschlussvorlage als **Anlage Nr. 1 bis 4** beigelegt.

Während der öffentlichen Auslegung sind sowohl von Seiten der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange als auch von privater Seite Stellungnahmen abgegeben worden. Die Stellungnahmen sind als **Anlage Nr. 5 und 6** beigelegt.

Wie den als **Anlage Nr. 7** beigefügten Abwägungsvorschlägen entnommen werden kann, ergeben sich aus den Stellungnahmen bis auf redaktionelle Ergänzungen keine inhaltlichen Änderungsanforderungen an die Planung. Insbesondere zu den von privater Seite vorgetragenen Bedenken zur Oberflächenentwässerung und Grundwassersituation kann folgendes festgestellt werden:

Die Untersuchungen durch das Büro Frilling, Vechta, haben ergeben, dass der Anschluss des Grundstücks sowie der versiegelten Flächen an den bestehenden Regenwasserkanal zu keiner Verschärfung der Entwässerungssituation der Oberflächenentwässerung führt. Da der Versiegelungsgrad auf dem Grundstück im Vergleich zur jetzigen Situation mit den großflächig angelegten Kundenparkplätzen zukünftig deutlich geringer ausfallen wird, wirkt sich dies sowohl auf dem Grundstück selbst als auch für die Oberflächenentwässerung positiv aus.

Durch das Büro OWS, Greven, sind im Rahmen der Prüfung der Bau- und Gründungstechnischen Maßnahmen die Auswirkungen von Grundwasserabsenkungsmaßnahmen während der Bauphase geprüft worden. Im Ergebnis lässt sich feststellen, dass eine Grundwasserabsenkung nur in absolut geringfügigem Ausmaß zu Baugrundsetzungen führen kann. Zusammengefasst ist das Prüfergebnis der **Anlage Nr. 8** zu entnehmen. Durch den Vorhabenträger werden vorsorglich dennoch Beweissicherungsgutachten für die Nachbarbebauung durchgeführt.

Durch den Vorhabenträger sind die hydrogeologischen Aspekte (u.a. Auswirkungen auf die Grundwasserverhältnisse) des Vorhabens einschließlich der für die wasserrechtliche Genehmigung zur Grundwasserabsenkung erforderlichen Unterlagen und Nachweise bereits im Detail mit dem Amt für Umwelt und Wasserwirtschaft erörtert worden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird von Seiten des Landkreises die vollzugsfähige Absicherung der erforderlichen Sicherungsmaßnahmen über entsprechende Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung erfolgen.

In der Sitzung wird Herr Adam Szablowski, Dipl.-Ing. Architekt, als Vertreter des Bauherrn für nähere Erläuterungen zum Vorhaben zur Verfügung stehen.

#### **Finanzierung:**

Die Planungskosten sind vom Vorhabenträger zu erstatten.

#### **Beschlussvorschlag:**

- 1. Zu den während der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hauptstraße 123“ eingegangenen Stellungnahmen wird im Sinne der zur Sitzung des Bauausschusses am 01.10.2019 vorgelegten Abwägungsvorschläge entschieden. Die Verwaltung wird beauftragt, die Betroffenen entsprechend zu benachrichtigen.*
- 2. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hauptstraße 123“, der aufgrund des BauGB in der zurzeit geltenden Fassung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt wurde, wird als Satzung mit Begründung beschlossen.*
- 3. Der Durchführungsvertrag ist um die in der Abwägung genannten Aspekte zu ergänzen.*
- 4. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Hauptstraße 123“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Am-*

*merland in Kraft zu setzen. Auf die Bekanntmachung ist in der Northwest-Zeitung „Ammerländer“ nachrichtlich hinzuweisen.*

**Anlagen:**

- Entwurf des Bebauungsplanes
- Lärmgutachten
- Gutachten zur Oberflächenentwässerung
- Baugrundgutachten
- Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Stellungnahmen von Bürgern
- Abwägungsvorschläge
- Gutachterliche Stellungnahme zur Grundwasserabsenkung