

Beschlussvorlage

Nr. 2023/FB III/4018

25. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 und Bebauungsplan Nr. 199 "Heinjehof" in Nord Edewecht; Abwägung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und Erarbeitung des Feststellungs- und Satzungsbeschlusses

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit
Bauausschuss	18.04.2023	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	25.04.2023	Vorberatung
Rat	27.06.2023	Entscheidung

Federführung: Fachbereich Gemeindeentwicklung und
Wirtschaftsförderung

Beteiligungen:

Verfasser/in: Knorr, Reiner 04405 916-2300

Sachdarstellung:

Bekanntlich soll das Areal des „Heinje-Hofes“ in Edewecht vom Eigentümer, der Stadthafen Immobilien GmbH, unter Bewahrung des denkmal- und naturschutzrechtlich geschützten Bestandes umfassend reaktiviert und als Wohnquartier entwickelt werden. Auf die entsprechenden Beratungsvorgänge wird verwiesen.

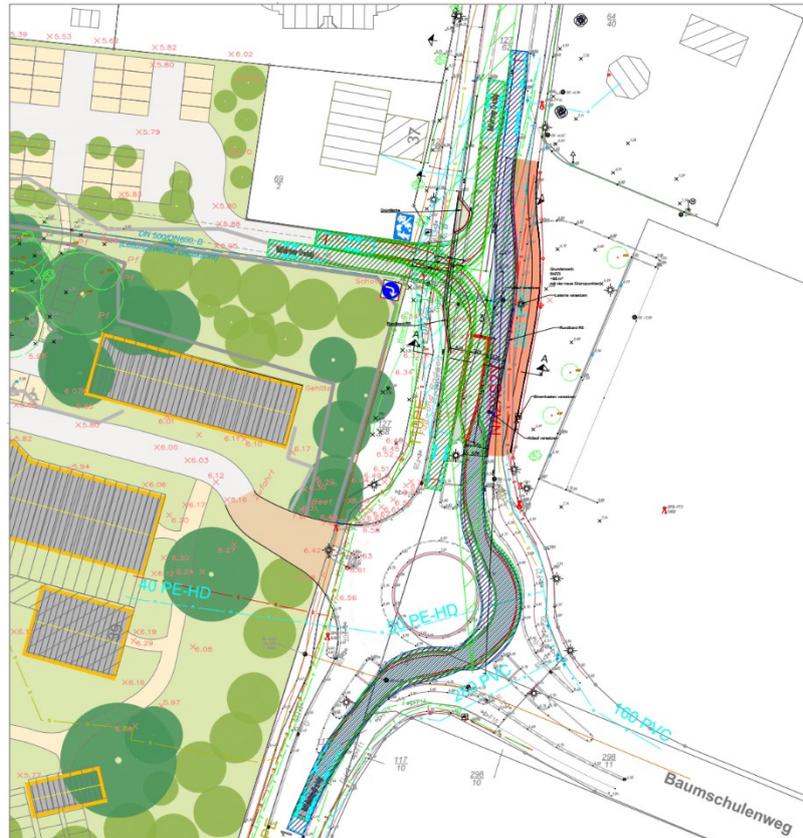
In den vorausgegangenen Beratungen wurde bereits deutlich, dass zusätzlich zu den rein städtebaulichen Aspekten im Planungsprozess insbesondere die Frage der verkehrlichen Erschließung, der Sicherung der Oberflächenentwässerung sowie die Ausgestaltung der Maßnahmen des aktiven Schallschutzes (Lärmschutzwände) zu klären sind.

Hierzu konnten inzwischen im Einzelnen folgende Lösungen in das Verfahren eingebracht:

Verkehrliche Erschließung

Zur Anbindung des westlich des geschützten Landschaftsbestandteil liegenden Wohnquartiers sowie der Stellplätze wird im Bereich der seinerzeit vom Baumschulbetrieb genutzten LKW-Zufahrt eine neue Gemeindestraße in das Gebiet geführt. Die Einmündung in die Hauptstraße wird in diesem Zusammenhang ausgebaut. Um die Verkehrsqualität und -sicherheit zu gewährleisten, wird für Linksabbieger aus Süden in das Gebiet eine Linksabbiegehilfe in die Hauptstraße eingebaut. Die dafür erforderlichen Flächen werden durch eine Verschwenkung der Fahrbahn nach Osten in Richtung des Geländes des Combi-Marktes bereitgestellt. Im nachstehenden Plan ist die durch das Büro Frilling, Vechta ausgearbeitete Erschließungskonzeption im Detail dargestellt. Diese konnte bereits im Vorfeld der

Auslegung mit den Fachbehörden (Straßenverkehrsbehörde des Landkreises und Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr) konkret abgestimmt und entsprechend in das Auslegungsverfahren übernommen werden.



(Linksabbiegehilfe mit Darstellung der Fahrkurven Müllfahrzeug)

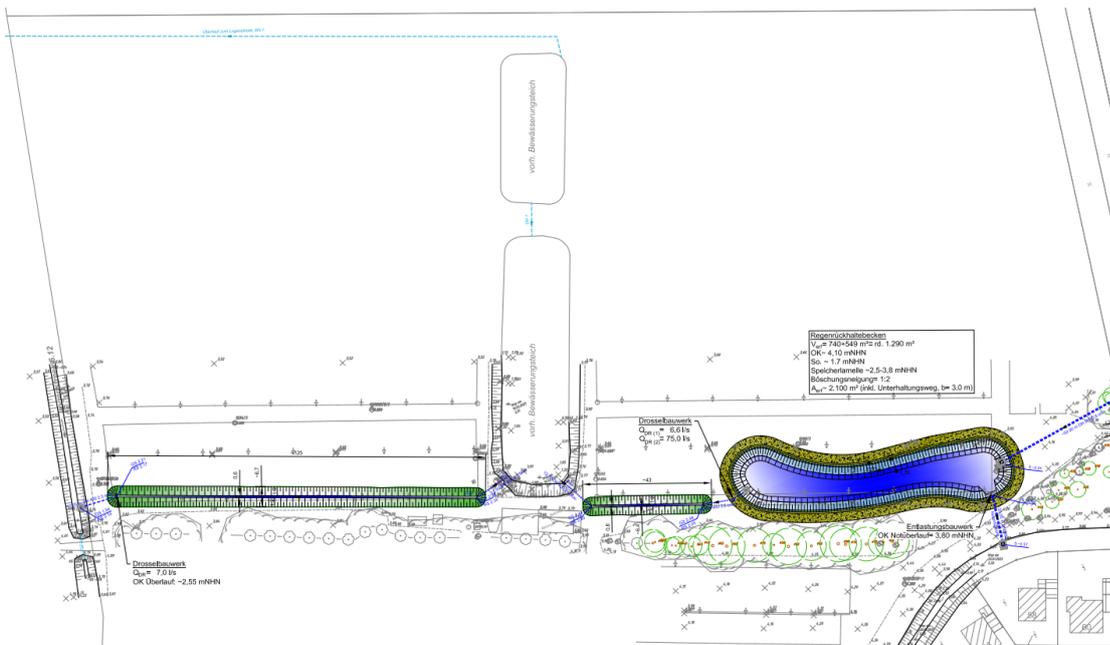
Entwässerungskonzept

Durch das Büro Börjes, Westerstede, wurde die nachstehende Entwässerungskonzeption erarbeitet. Auch diese konnte mit den Fachbehörden des Kreises, der Ammerländer Wasseracht sowie – hinsichtlich der Schmutzwasserbeseitigung – mit der EWE abgestimmt werden.

Für die Regelung der Oberflächenentwässerung wird auf der „Containerfläche“ jenseits der Espergöhler Bäke ein Regenrückhalteteich angelegt. Ausgehend hiervon wird das Oberflächenwasser gedrosselt über ein System offener Gräben letztlich in den Logenstreek abgeleitet.



(Bereich des Baugebiets mit Unterdückerung der Espergöhrer Bäke)



(Regenrückhaltung auf Containerfläche mit Ableitung über offenen Graben in den Logenstreek)

Für die Sicherstellung der Schmutzwasserbeseitigung wird das Baugebiet an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Die Leistungsfähigkeit der nachfolgenden Pumpstationen des Netzes ist durch Ertüchtigungsmaßnahmen der EWE an anderer Stelle gesichert. Das Konzept der Schmutzwasserbeseitigung ist somit mit der EWE-Wasser abgestimmt. Geklärt wird derzeit noch die Detailfrage, ob innerhalb des Gebietes aufgrund der Höhenlage noch ein Pumpwerk erforderlich ist, oder ein Anschluss des gesamten Gebietes im freien Gefälle möglich ist.

Active Schallschutzmaßnahmen

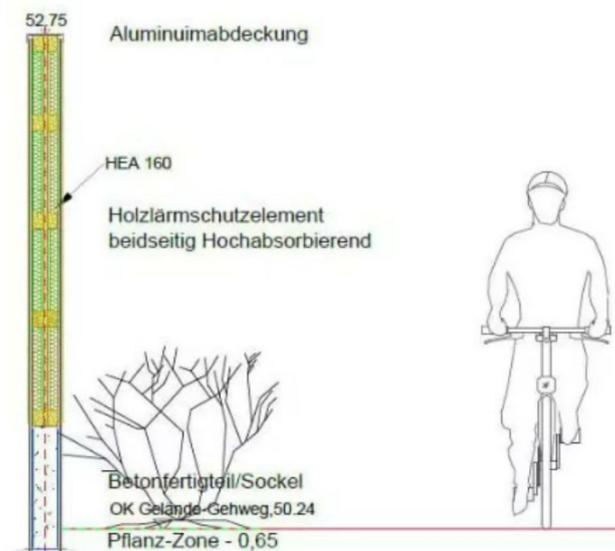
Zum Schutz der nördlich des Baugebiets angrenzenden Wohngebiete, hier insbesondere der an die Stellplatzfläche angrenzenden Wohngrundstücke ergibt sich aus der Schalltechnischen Begutachtung des Büros Pröpper, Osnabrück, das

Erfordernis einer Schallschutzwand mit einer Höhe von 2,00 m. Die Fläche hierfür ist über den Bebauungsplan gesichert. Die technischen Anforderungen werden über entsprechende textliche Festsetzungen sowie das Lärmschutzgutachten definiert.

Ähnliches gilt für den südlichen Bereich des Plangebiets. Hier ist die geplante Wohnnutzung vor dem Gewerbelärm der angrenzenden Nutzungen – insbesondere der Anlieferungszone des Netto-Marktes – zu schützen. Auch in diesem Bereich ist somit eine Lärmschutzwand zu errichten. Anforderungen an dieses Bauwerk sind ebenfalls über den Bebauungsplan und das Schalltechnische Gutachten des Büros Lux-Planung, Oldenburg, definiert.

In gestalterischer Hinsicht zeigen die nachfolgenden Darstellungen eine mögliche, hochwertige und optisch ansprechende Umsetzung der Anforderungen auf. Der Bebauungsplan sieht außerdem eine dauerhafte Begrünung der Lärmschutzeinrichtungen vor.

Quartier Heinjehof - Ost
LÄMRSCHUTZWAND HOLZ





(Gesamtübersicht mit Darstellung der Lärmschutzwände)

Zu der Bauleitplanung für das Areal des „Heinje-Hofes“ in Edeweicht hat unter Beachtung der oben beschriebenen Planungsinhalte in der Zeit vom 16.02.2023 bis 17.03.2023 die öffentliche Auslegung und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange stattgefunden.

Die daraus resultierenden Stellungnahmen sind als **Anlage Nr. 1** (Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) und **Anlage Nr. 2** (Stellungnahmen privater Einwender) beigefügt und der sich aus der **Anlage Nr. 3** entnehmenden Abwägung zugeführt worden.

Anforderungen an die Planung aufgrund der Stellungnahmen

Wie der Abwägung zu entnehmen ist, ergibt sich aus den Stellungnahmen kein grundsätzliches Anpassungserfordernis an die Inhalte des Bebauungsplanes. Allerdings ist sowohl vom Landkreis Ammerland – Bauaufsichtsbehörde Sachgebiet

Immissionsschutz – sowie vom Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg mit Blick auf die gewerblichen Lärmimmissionen die auf den südlichen Wohnbaubereich des Plangebiets von Seiten des Netto-Marktes einwirken ein Änderungsbedarf hinsichtlich der Regelungen zum Schallschutz der Wohnbereiche geäußert worden. Durch das Büro Lux-Planung wurde daher in Abstimmung mit den Fachbehörden die textliche Festsetzung Nr. 9 dahingehend überarbeitet, dass eine zusätzliche Festsetzung zum Schutz der Aufenthaltsräume aufgenommen und die Festsetzung zu den Außenwohnbereichen überarbeitet wurden (siehe die gelb markierten Bereiche der textlichen Festsetzung Nr. 9 im anliegenden Bebauungsplan – **Anlage Nr. 5**). Da die Grundzüge der Planung durch diese Änderung nicht berührt werden, kann die Festsetzung im Wege einer eingeschränkten Beteiligung der Betroffenen (hier: Eigentümer, Landkreis, Gewerbeaufsichtsamt) in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Die formelle Beteiligung dieser Stellen mit der Bitte um Zustimmung zu der überarbeiteten Festsetzung wurde eingeleitet. Eine Rückmeldung/Bestätigung wird bis spätestens zum Sitzungstermin erwartet. Sofern die Rückmeldungen vorher vorliegen, werden diese umgehend nachgereicht.

Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang noch, dass derzeit parallel zur Bauleitplanung der Abschluss des begleitenden Städtebaulichen Vertrages vorbereitet wird. Dieser ist vor abschließender Beratung des Bebauungsplanes im Verwaltungsausschuss bzw. Rat rechtswirksam abzuschließen.

Klimaauswirkung (ggf. Alternativen/Kompensationsmaßnahmen):

An dieser Stelle wird auf die Ausführungen aus den vorangegangenen Beratungen verwiesen.

Finanzierung:

Die finanziellen Aspekte der Planung werden über einen Städtebaulichen Vertrag geregelt.

Beschlussvorschlag:

- 1. Die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB zur Anpassung der textlichen Festsetzung Nr. 9 des Bebauungsplanes Nr. 199 „Heinjehof“ mit örtlichen Bauvorschriften in Nord Edewecht I in der Form, wie sie sich aus dem in der Sitzung des Bauausschusses am 18.04.2023 vorgelegten Entwurf des Bebauungsplanes ergibt, wird genehmigt.*
- 2. Zu den während der öffentlichen Auslegung der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 sowie zum Bebauungsplan Nr. 199 „Heinjehof“ mit örtlichen Bauvorschriften in Nord Edewecht I in der Zeit vom 16.02.2023 bis 17.03.2023 eingegangenen Stellungnahmen wird im Sinne der in der Sitzung des Bauausschusses am 30.05.2022 vorgelegten Abwägungsvorschläge entschieden. Die Verwaltung wird beauftragt, die Betroffenen entsprechend zu benachrichtigen.*
- 3. Vorbehaltlich des rechtswirksamen Abschlusses des parallel zur Bauleitplanung abzuschließenden Städtebaulichen Vertrages mit dem Vorhabenträger wird der Entwurf der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013, der aufgrund der Vorschriften des*

Baugesetzbuches (BauGB) in der zur Zeit geltenden Fassung aufgestellt wurde, wird einschließlich Begründung und zusammenfassender Erklärung in der vorgelegten Form festgestellt. Die Verwaltung wird beauftragt, die Genehmigung dieser Flächennutzungsplanänderung beim Landkreis zu beantragen.

4. *Vorbehaltlich des rechtswirksamen Abschlusses des parallel zur Bauleitplanung abzuschließenden Städtebaulichen Vertrages mit dem Vorhabenträger, wird der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 199 „Heinjehof“ mit örtlichen Bauvorschriften in Nord Edeweicht I wird 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:

- Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
- Stellungnahmen der privaten Einwender
- Abwägungsvorschläge
- 25. Änderung des FNP 2013, Endfassung
- B-Plan Nr. 199 „Heinjehof“, Endfassung