

Beschlussvorlage

Nr. 2012/FB III/199

Bebauungsplan Nr. 179 in Edewecht für das Grundstück Ecke Hauptstraße/Rathausstraße in Edewecht

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit
Bauausschuss	03.12.2012	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	11.12.2012	Entscheidung

Federführung: Fachbereich Bauen, Planen und Umwelt

Beteiligungen:

Verfasser/in: Herr Wilfried Kahlen 04405/916 140

Sachdarstellung:

Das Grundstück an der Ecke Hauptstraße/Rathausstraße ist veräußert worden. Der neue Eigentümer plant, die vorhandenen Gebäude, darunter auch das Baudenkmal Kornbrennerei, abzubrechen. Bekanntlich hat der Landkreis Ammerland als untere Denkmalschutzbehörde Anfang 2011 die Beseitigung des Baudenkmales genehmigt mit der Feststellung, dass Maßnahmen zur Erhaltung vom Eigentümer aus wirtschaftlichen Gründen nicht verlangt werden können. Mit dem Verkauf des Grundstückes hat die Gemeinde die Gelegenheit ergriffen, zur Verbesserung der verkehrlichen Situation aus dem Grundstück einen Streifen zu erwerben, der es ermöglicht, die Rathausstraße soweit auszubauen, dass eine Linksabbiegespur entstehen kann. Außerdem sollen sowohl an der Rathausstraße als auch an der Hauptstraße die Nebenanlagen für Fußgänger und Radfahrer verbreitert werden. Die Veränderung an den öffentlichen Verkehrsflächen erfordert es, dass zwei in diesem Bereich aneinander grenzende Bebauungspläne zu ändern sind. Es handelt sich um die Bebauungspläne Nr. 20 – Neufassung – und Nr. 64. Aus Gründen der Vereinfachung sollte hier ein neuer, d. h. der Bebauungsplan Nr. 179 aufgestellt werden.

Ein weiterer Änderungsbedarf für den Bebauungsplan ergibt sich auch dadurch, dass im Bereich des neu zu bebauenden Grundstückes die Baugrenzen im Bebauungsplan Nr. 64 an die neue Linienführung der Hauptstraße und der Rathausstraße angepasst werden müssen. Für die zu treffenden Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes wären zudem die Planungen des Investors auf dem Grundstück von Bedeutung. Daher wurde dieser aufgefordert, seine Vorstellungen zur Bebauung vorzulegen. Die entsprechenden Pläne (Ansichten und Lageplan) liegen mittlerweile vor und sind dieser Beschlussvorlage als Anlagen beigelegt. Der vom Investor beauftragte Architekt Hille wird die Pläne in der Sitzung vorstellen. Wesentliche Abweichungen zu den derzeit geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 64 ergeben sich dadurch, dass für das Eckgebäude (Wohn- und Geschäftshaus) eine Traufhöhe von 9,12 m geplant ist und für das zweite

Gebäude (Wohngebäude) eine Traufhöhe von 8,87 m. Im Bebauungsplan Nr. 64 ist zurzeit noch eine Traufhöhe von 7,00 m festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe von 12,00 m wird von beiden geplanten Objekten eingehalten. Eine weitere Abweichung ergibt sich zur Dachausbildung. Der Bebauungsplan Nr. 64 fordert Dachneigungen zwischen 30 und 50 Grad. Im Bereich der geplanten Dachterrassen der Gebäude wird diese Vorgabe nicht eingehalten.

Das Planungsbüro NWP, welches auch die Rahmenplanung für die „Sanierung Ortsmitte“ bearbeitet, wird zur Sitzung einen Entwurf für den Bebauungsplan Nr. 179 erarbeiten und diesen in der Sitzung vorstellen. Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a des Baugesetzbuches erfolgen.

Finanzierung:

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 179 entstehen Kosten in Höhe von rund 3.000 €, die im Rahmen der Ortssanierung nachgewiesen werden.

Beschlussvorschlag:

- 1. Aufgrund der Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der zurzeit geltenden Fassung soll für den in der **Anlage Nr.** zum Protokoll der Sitzung des Bauausschusses am 03.12.2012 gekennzeichneten Bereich der Bebauungsplan Nr. 179 aufgestellt werden, und zwar im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB.*
- 2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage eines entsprechenden Planentwurfes die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch Auslegung der Planung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB durchzuführen.*

Anlagen:

- Ansichten und Lageplan der geplanten Objekte
- Katasterplan als Übersichtsplan mit der Umgebungsbebauung