

B-Plan 179 - Abwägungsvorschläge:

Private Einwender

Ein Bürger aus Edewecht

zur Nutzung als Wohn- und Geschäftshaus

Die Anregung, auf dem Gelände der ehemaligen Kornbrennerei ein reines Wohnhaus anzusiedeln, wird nicht berücksichtigt. Entsprechend der ortszentralen Lage wurde dieser Standort ursprünglich gewerblich genutzt und ist entsprechend dem Hauptgeschäftsbereich an der Hauptstraße zuzuordnen. Dieser ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 64 als Mischgebiet ausgewiesen mit der Maßgabe, dass in den zur Hauptstraße ausgerichteten Erdgeschossen nur eine gewerbliche Nutzung zulässig ist. Konkret wird in den Erdgeschossbereichen bis zu einer Tiefe von 10,00 m entlang der Hauptstraße eine Wohnnutzung ausgeschlossen. Dieses entspricht den bisherigen Festsetzungen für das Plangebiet sowie den Festsetzungen für die benachbarte Bebauung, die im Bebauungsplan Nr. 64 geregelt ist. Die Gemeinde Edewecht hält an dieser Festsetzung fest, da sich das Plangebiet und die benachbarten Grundstücke im Ortszentrum von Edewecht befinden und städtebauliches Ziel für diesen Bereich die Erhaltung einer (klein-) gewerblichen Struktur ist. In den überwiegenden Bereichen des Plangebietes ist jedoch eine Wohnnutzung zulässig und auch beabsichtigt.

Ein Bürger aus Edewecht

Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte nach den Vorgaben des Baugesetzbuches. Während der öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 21.12.2012 bis zum 21.01.2013 war es an 17 Werktagen möglich, im Rathaus die Planunterlagen einzusehen und erläutert zu bekommen. Darüber hinaus standen die Unterlagen über den gesamten Auslegungszeitraum im Internet zur Verfügung. Bei Beachtung der Hinweise in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung in der Nordwestzeitung wäre das Auffinden der entsprechenden Seiten ohne Probleme möglich gewesen.

Planunterlagen

Gegenstand der öffentlichen Auslegung ist der Bebauungsplan Nr. 179. Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes war zunächst die durch den Abbruch der Gebäude ermöglichte Neuordnung der Nebenanlagen für Fußgänger und Radfahrer und die Erweiterung der Verkehrsfläche um eine Linksabbiegespur. Mit der neuen Abgrenzung der Straßenverkehrsflächen ist die Neufestlegung der Baugrenzen auf dem angrenzenden Grundstück ehemals Kornbrennerei verbunden. Im Zusammenhang mit der Projektierung des geplanten Bauvorhabens hat sich ein weiterer Änderungspunkt ergeben, und zwar wird die bisher zulässige Traufhöhe von 7,0 m auf 9,5 m angehoben. Die bisher im Bebauungsplan Nr. 64 zulässige Gebäudehöhe von 12,0 m, die übrigens für weite Bereiche des Ortszentrums von Edewecht gilt, wird nicht geändert. Hervorzuheben ist, dass das geplante Objekt nicht Gegenstand der öffentlichen Auslegung ist.

Gestaltung/Investorenplanung

In den vergangenen Jahren hat es auch auf Initiative der Gemeinde hin wiederholt Gespräche mit dem Eigentümer und mit den Denkmalbehörden gegeben, die auf eine Sanierung der teilweise unter Denkmalschutz stehenden Alten Kornbrennerei gerichtet waren. Letztlich hat der Landkreis Ammerland Anfang 2011 entschieden, dass dem Eigentümer aus wirtschaftlichen Gründen Maßnahmen zur Erhaltung des Baudenkmals nicht zugemutet werden konnten. Diese Feststellung war mit der Genehmigung verbunden, das Baudenkmal abzubrechen. Auch nach dieser Entscheidung haben sich die Gremien noch mit der Frage befasst, ob es dem Eigentümer mit Einsatz öffentlicher, d. h. letztlich mit Mitteln der Gemeinde finanziell ermöglicht werden kann, auf der Grundlage eines tragbaren Nutzungskonzeptes die Erhaltung des Baudenkmales zu ermöglichen. Nach umfassender Prüfung musste diese Frage verneint werden; die wirtschaftliche Lücke, die es zu schließen galt, war unangemessen hoch. Die jetzt nachfolgende Bebauung hat sich nach den Festsetzungen des jeweils geltenden Bebauungsplanes zu richten. Hierzu ist festzustellen, dass der seit Mitte der neunziger Jahre geltende Bebauungsplan Nr. 64 bereits eine zweigeschossige Bebauung auf ganzer Frontlänge sowohl an der Hauptstraße als auch an der Rathausstraße zulässt. Die Gründe für die Aufstellung des jetzt im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes Nr. 179, der den Bebauungsplan Nr. 64 ersetzen soll, sind oben aufgeführt. Mit dem Bebauungsplan Nr. 179 werden dem Grunde nach keine neuen Baurechte geschaffen. Die Frage einer Baugestaltungssatzung wurde in den neunziger Jahren im Zusammenhang mit dem bereits angesprochenen Bebauungsplan Nr. 64 ausführlich diskutiert. Bereits damals wurde festgestellt, dass es für detaillierte und umfängliche baugestalterische Festsetzungen in einem Bebauungsplan an einem durchgängigen und nachvollziehbaren Leitbild im Ortszentrum von Edewecht fehlt. Letztlich ist es damals im Wesentlichen dabei geblieben, dass im Bebauungsplan für Dachflächen Neigungen von 30 bis 50 Grad vorgeschrieben wurden, um Flachdächer auszuschließen. Die Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass bereits diese einfache Regelung bei den heutigen architektonischen Entwürfen Probleme bereitet, insbesondere wenn nach heutigen modernen Gesichtspunkten so genannte Staffelgeschosse ausgebildet werden sollen. Insofern berücksichtigt der jetzt im Verfahren befindliche Bebauungsplan Nr. 179 hierzu eine Weiterentwicklung, indem Dachterrassen von der Festsetzung der Dachneigung ausgenommen werden. Für weitere baugestalterische Festsetzungen besteht im Übrigen kein Raum. Des Weiteren ist es seit Jahren das städtebauliche Ziel, entlang der Hauptstraße im Bereich der Erdgeschosse gewerbliche Nutzungen zu etablieren. Diese Festsetzung bezieht sich allerdings nur auf 10 m Grundstückstiefe, gemessen von der Grundstücksgrenze der Hauptstraße. Der übrige Grundstücksbereich und die Ober- und Dachgeschosse stehen für Wohnen zur Verfügung. Eine reine Wohnnutzung wäre in einem ausgewiesenen Mischgebiet ohnehin nicht zulässig.

Ein Bürger aus Osterscheps

Der vorliegende Bauentwurf des Architekten Hille berücksichtigt weitestgehend die die bislang im Ortszentrum geltenden Festsetzungen des seit Mitte der neunziger Jahre geltenden Bebauungsplanes Nr. 64. Gründe für die Aufstellung des jetzt im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes Nr. 179 sind die Veränderungen im Straßenbereich und die damit in Verbindung zu sehende Verlegung der Baugrenzen, womit letztlich die Abstände von Gebäuden reglementiert werden. Daneben wird die zulässige Traufhöhe von bisher 7,0 m auf 9,5 m angehoben. Grund für die Erhöhung

ist die Zulassung von Staffelgeschossen auf der dritten Ebene, die in der Architektur immer mehr Raum gewinnt. Dieses zeigt sich in den letzten Jahren auch bei vielen Entwürfen in eingeschossigen Wohngebieten, wo Staffelgeschosse mittlerweile eine Selbstverständlichkeit sind. Die maximal zulässige Gebäudehöhe von 12,0 m, die seit Jahren für weite Bereiche des Ortszentrums von Edewecht gilt, wird nicht mit dem Bebauungsplan nicht geändert.

Das Verkehrskonzept der Gemeinde geht davon aus, dass die Haupteinfahrt für den Bereich des Rathauses, der Einkaufsmärkte, der dahinter liegenden Wohngebiete und in Richtung Göhlenweg (Gymnasium und Osterscheps) über die Rathausstraße führt. Dieses wird auch in weiterer Zukunft so bleiben. Insofern ist es richtig, die verkehrliche Leistungsfähigkeit des Kreuzungsbereiches Hauptstraße/Oldenburger Straße/Rathausstraße mit einer Linksabbiegespur zu stärken und die Nebenanlagen für Fußgänger und Radfahrer im Interesse deren Sicherheit aufzuweiten. Dieses Ziel war für die Gemeinde ausschlaggebend, den Bebauungsplan Nr. 179 ins Verfahren zu bringen.

Der in der Stellungnahme angesprochene Planungsentwurf des Büros NWP stammt aus dem Wettbewerb für die Neugestaltung des Marktplatzes. Bei der Darstellung des Umfeldes wurde in diesem Entwurf der Garten der Alten Kornbrennerei dargestellt. Diese Darstellung war jedoch nie Gegenstand einer Entscheidung der Gremien der Gemeinde. Im Zusammenhang mit dem Wettbewerb wurde ausschließlich über die Neugestaltung des Marktplatzes entschieden. Richtig ist, dass in den vergangenen Jahren im Zusammenhang mit dem Rahmenplan zur Städtebausanierung eine „ergänzende Bebauung“ auf dem Grundstück der Alten Kornbrennerei diskutiert wurde, so auch auf der gegenüberliegenden Straßenseite im Bereich der Baulücke zwischen der Katholischen Kirche und dem Wohn- und Geschäftshaus Kossendey. Bei der weiteren Diskussion um die Gestaltung des Marktplatzes Ende 2011/Anfang 2012 wurden übrigens die zeichnerischen Darstellungen im Garten der Alten Kornbrennerei heraus genommen, um damit Fehldeutungen, wie sie jetzt offensichtlich entstanden sind, eigentlich auszuschließen.

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Landkreis Ammerland

Nutzung des Marktplatzes

Die Anregung wird berücksichtigt. Die Begründung wird wie folgt ergänzt:

Auf dem geplanten Marktplatz sollen verschiedene Freizeitveranstaltungen stattfinden. Zur Beurteilung der Auswirkungen auf das Plangebiet gilt die Freizeit-Lärmrichtlinie in Verbindung mit der TA-Lärm. Somit greifen im Regelfall entsprechend der Bebauungsplanfestsetzungen die Richtwerte der TA-Lärm mit 60/45 dB(A) tags/nachts für ein Mischgebiet. Bei seltenen Ereignissen, d.h. nicht mehr als 18 Veranstaltungen im Jahr, können die Richtwerte auf 70/55 dB(A) tags/nachts erhöht werden.

Auf dem Marktplatz sind folgende **temporäre Nutzungen** vorgesehen:

- Jeweils einmal jährlich finden der **Frühjahrs- und der Herbstmarkt** statt. Der Marktbetrieb erstreckt sich hierbei jeweils von Samstag bis Montag über drei Tage. An den Samstagabenden findet eine Zeltdisco statt. Diese läuft in der Regel bis ca. 03.00 Uhr nachts. Der normale Marktbetrieb findet ausschließlich in den Tagstunden bis max. 19.00 Uhr statt. Insgesamt nimmt der Marktbetrieb somit **6 Tage** des Jahres in Anspruch.
- Daneben findet **einmal jährlich** der sog. „**Move-Day**“ statt. An einem Sonntag wird in der Zeit von 11.00 bis 18.00 Uhr auf dem Platz eine sportliche Betätigung von Jugendlichen statt, insbesondere wird hierfür ein Beachvolleyballfeld hergerichtet und ein Turnier ausgetragen. Diese Veranstaltung wird auch musikalisch durch einen DJ begleitet.
- Außerdem nutzt max. **einmal jährlich** ein Wanderzirkus den Platz für seine Aufführungen. Diese finden dann an einem Wochenende von Freitag bis Sonntag (**3 Tage**) statt. Die Aufführungen erfolgen bis spätestens 18.00 Uhr.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind für den Marktplatz lediglich an **10 Tagen** im Jahr Veranstaltungen vorgesehen, so dass von **seltenen Ereignissen** gemäß der Freizeitlärmrichtlinie auszugehen ist. Für das Mischgebiet können somit die höheren Richtwerte und ein geringerer Schutzanspruch eingestellt werden. Die Gemeinde geht davon aus, dass die o.g. Veranstaltungen grundsätzlich mit den benachbarten Schutzansprüchen im Einklang stehen. Kritisch könnten möglicherweise die Musikveranstaltungen Move Day (tagsüber) und Disco des Frühjahrs- und Herbstmarktes (tagsüber und nachts) sein. Die Gemeinde stellt diesbezüglich folgendes in die Abwägung ein:

Zum einen handelt es sich bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 179 nicht um die Neuausweisung eines Baugebietes mit heranrückender Bebauung, sondern um ein bestehendes Mischgebiet, dessen Festsetzungen konkretisiert und an den geplanten Straßenausbau angepasst wurde. Eine neue Konfliktsituation zwischen Marktplatz und schutzwürdiger Bebauung wird daher nicht geschaffen.

Zum anderen ist die Freizeit-Richtlinie nach geltender Rechtsprechung nicht als statisches Instrument zu verwenden, sondern vielmehr unter Betrachtung der Umstände des Einzelfalles anzuwenden und auszulegen. Insbesondere bei Traditionsveranstaltungen, die von der örtlichen Bevölkerung akzeptiert werden, können die Richtwerte großzügiger ausgelegt werden.

Die örtliche Akzeptanz ist bei den genannten Veranstaltungen gegeben, so dass die Gemeinde auch hier von einer Verträglichkeit ausgeht.

Als **regelmäßige Nutzung** findet zudem wöchentlich in den Vormittagsstunden des Donnerstags der Wochenmarkt mit 5 bis 7 Beschickern statt. Dieser kleine Wochenmarkt findet lediglich im Bereich vor dem Rathaus statt und dürfte als Lärmquelle zu vernachlässigen sein.

Gewerbelärm Schützenhof

Das im Entwurf der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 179 zitierte Gutachten, welches im Zuge einer Nutzungsänderung eines Schießstandes zu einem Festsaal auf dem Grundstück des benachbarten Schützenhofes auf Zulassungsebene erstellt wurde, führt den Nachweis der immissionsrechtlichen Verträglichkeit der Nutzungen auf dem Gelände des Schützenhofes im Hinblick auf die angrenzenden Wohnnutzungen, denen der Schutzanspruch eines Mischgebietes zuzuordnen ist.

Wie bereits in der Begründung ausgeführt, kann aus diesem Ergebnis geschlossen werden, dass von dieser Nutzung daher auch im aktuellen Plangebiet keine Überschreitung immissionsrechtlicher Grenzwerte zu befürchten ist. Dieses gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass die geräuschintensiven Nutzungen vom Plangebiet abgewandt erfolgen.

Für den eigentlichen Gaststättenbetrieb des „Schützenhofes“ im vorderen Bereich des Grundstücks an der Hauptstraße kann ebenfalls davon ausgegangen werden, dass hierdurch keine nachteiligen Auswirkungen auf das Plangebiet zu befürchten sind, da auch die Betriebsabläufe des normalen Gaststättenbetriebs in lärmtechnischer Hinsicht vom Plangebiet abgewandt erfolgen. Die Einstellplätze des Gaststättenbetriebes befinden sich auf der südlichen Grundstücksseite. Flächen für die Außengastronomie sind nicht vorhanden. Alle Betriebsabläufe und Nutzungen spielen sich innerhalb des Gebäudes ab. Bereits im oben genannten Lärmgutachten wurde der „normale“ Gaststättenbetrieb bei der Betrachtung der Vorbelastung als zu vernachlässigen beurteilt (Zitat: *„Während der Veranstaltungen im Festsaal wird es auch einen „normalen“ Gaststättenbetrieb im „Schützenhof“ geben. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass keine relevante Vorbelastung durch Geräusche der Gaststättennutzung vorliegt.*)

Aufgrund dieser aus den seinerzeitigen (zwar ausschließlich auf Zulassungsebene) ermittelten Ergebnissen, durch die aus Sicht der Gemeinde Edewecht in ausreichenden Umfang eine nachteilige Beeinträchtigung des Plangebiets durch die benachbarte Nutzung ausgeschlossen werden kann, sieht die Gemeinde Edewecht nicht ein weitergehendes Erfordernis einer lärmtechnischen Untersuchung, zumal sich seit Erstellung des Gutachtens zur Umnutzung des Schießstandes zum Festsaal an der tatsächlichen Situation vor Ort keine Änderungen ergeben haben.

Das in der Begründung zitierte Lärmgutachten liegt der Gemeinde vor und kann bei Bedarf eingesehen werden.

Verkehrslärm

Die Abwägung zum Verkehrslärm wurde geprüft. Bei der Aufstellung des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 156 im Jahre 2007 wurden Zahlen der Straßenbauverwaltung aus der Zählung 2003 verwendet und mit Prognoseaufschlägen versehen. Im jetzigen Planverfahren wurden Zahlen aus einer aktuellen Zählung der Gemeinde vom November 2011 verwendet.

Diese liegen mit einem Durchschnittswert von rd. 11.000 Fahrten/24 h deutlich unter den im B-Plan 156 eingestellten 14.300 Fahrten/24 h und stellen als aktuell ermittelter Wert die realistische Belastungssituation dar. Auch der Anteil des Schwerlastverkehrs wurde aktuell ermittelt und liegt mit ca. 6% unter dem seinerzeit eingestellten Anteil von 8,9 %. Insofern lässt sich die Abweichung der Lärmpegel aufgrund der Heranziehung verschiedener Quellen nachvollziehen. Die Gemeinde gibt in ihre Betrachtungen zur Verkehrslärmbelastung den aktuelleren Werten den Vorzug vor den älteren Werten aus dem Jahre 2003, zumal es keine Anhaltspunkte gibt, die die Plausibilität der im November 2011 ermittelten Werte in Frage stellen. Darüber hinaus hat die Gemeinde, obwohl eine deutliche Abnahme der Verkehrszahlen festzustellen ist, prognostisch eine pauschale Erhöhung um 10 % vorgenommen. Die Gemeinde hat daher ausreichend Vorsorge im Rahmen der Bauleitplanung für künftige Baumaßnahmen getroffen.

Die Begründung und die Planzeichenerklärung werden redaktionell überarbeitet.

Erhalt des Einzelbaumes

Die Anregung wird berücksichtigt.

Bei der Zeichnung des Bebauungsplanes Nr. 179 ist es unterblieben, eine bereits im Bebauungsplan Nr. 64 enthaltene textliche Festsetzung zum Schutze der dort als zu erhalten festgesetzten Bäume zu übernehmen. Diese lautet: „Die im Bebauungsplan festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Eingriffen sind die DIN 18920 und die RAS-LG 4 anzuwenden. Erdarbeiten sind im Umkreis von mindestens 5 m um die Baumstämme zur Erhaltung des Wurzelballen unzulässig. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind in diesem Umkreis ebenfalls unzulässig. Für Zufahrten und Stellplätze können Ausnahmen zugelassen werden, wenn durch besondere Maßnahmen der Schutz der Wurzelbereiche sichergestellt ist.“

Diese textliche Festsetzung wird bezogen auf den im Plangebiet befindlichen Einzelbaum in den Bebauungsplan Nr. 179 übernommen.

Der Anregung, ein Nachpflanzungsgebot aufzunehmen, wird gefolgt.

Kapitel 4 der Begründung wird redaktionell angepasst.

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStbV-OL)

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Detailabstimmung der Ausbaumaßnahme Rathausstraße mit der NLStbV-OL befindet sich in Vorbereitung und wird in Kürze erfolgen.

Dem Vorschlag, entlang der L 831 und in der Rathausstraße im Bereich der geplanten Fahrbahnaufweitung einen Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festzusetzen, wird nicht gefolgt. Dies ist aufgrund der für das Eckgrundstück geplanten Bebauung nicht erforderlich, da diese Objektplanung eine verkehrliche Erschließung des Baugrundstücks ausschließlich über die Rathausstraße außerhalb der oben angesprochenen kritischen Bereiche vorsieht. Diese Erschließungskonzeption ist mit den Verkehrsbehörden und der Gemeinde Edewecht abgestimmt.

Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen (VBN)

Die Hinweise werden in die Planunterlagen aufgenommen; die Begründung wird angepasst.

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Regionaldirektion Hannover -Kampfmittelbeseitigungsdienst-

Die Hinweise zur Gefahrenerkundung werden zur Kenntnis genommen. Da es sich hier überwiegend um die Nachnutzung eines bereits bebauten Gebietes handelt, wird kein Handlungsbedarf gesehen. Der Hinweis wird auch an den Investor weitergegeben.

IHK Oldenburg

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

EWE Wasser GmbH

Die Hinweise werden in die Planunterlagen aufgenommen und beachtet.

OOWV

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Versorgungsleitung liegt außerhalb des Plangebietes, ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist daher nicht erforderlich.

Deutsche Telekom Technik GmbH

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.