

## Beschlussvorlage

Nr. 2014/FB III/1758

### **Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Ausweisung des Grundstücks des ehemaligen Lidl-Marktes an der Straße Am Esch in Süd Edewecht als allgemeines Wohngebiet**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Datum</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Bauausschuss	01.12.2014	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	09.12.2014	Entscheidung

**Federführung:** Fachbereich Bauen, Planen und Umwelt

**Beteiligungen:** Stabstelle

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

#### **Sachdarstellung:**

Das Grundstück des ehemaligen Lidl-Marktes an der Gemeindestraße Am Esch in Süd Edewecht ist von der Fa. PM Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG (Muttergesellschaft der Fa. L+L-Immobilien) erworben worden. Besagte Firma hat in den vergangenen Jahren bereits an anderer Stelle in Edewecht Bauvorhaben verwirklicht. Der Schwerpunkt lag hierbei auf der Errichtung von Eigentumswohnungen. Genannt seien hier die Vorhaben auf dem ehemaligen Betriebsgrundstück der Fa. Suhr an der Hauptstraße sowie auf dem Gelände der ehemaligen Kornbrennerei Hauptstraße/Ecke Rathausstraße.

Auch für das Grundstück des ehemaligen, bereits seit längerem leerstehenden Lidl-Marktes sieht der Investor eine Bebauung zu Wohnzwecken vor. Es sollen insgesamt fünf Einfamilienhäuser, ein Doppelhaus und ein Mehrfamilienhaus mit fünf Wohneinheiten errichtet werden. Das Mehrfamilienhaus soll mit zwei Vollgeschossen, die übrigen Gebäude mit einem Vollgeschoss zur Ausführung kommen.

Das Doppelhaus sowie das Mehrfamilienhaus sollen direkt von der Straße Am Esch erschlossen werden. Für die rückwärtig vorgesehenen Einfamilienhäuser ist die Herstellung einer privaten Erschließungsfläche vorgesehen. Die seinerzeit zur Abschirmung der südlich und östlich angrenzenden Wohngebiete angelegten Wälle sollen erhalten werden. Die geplante Grundstücksausnutzung kann dem als **Anlage Nr. 1** beigefügten Bebauungskonzept entnommen werden.

Das Grundstück des ehemaligen Lidl-Marktes ist bislang noch nicht von einem Bebauungsplan erfasst und daher als sog. unbepannter Innenbereich zu beurteilen. Insbesondere für die rückwärtige Bebauung des Grundstücks mit frei stehenden Einfamilienhäusern ist aus städtebaulichen Gründen ein Bebauungsplan erforderlich. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück zurzeit als Mischbaufläche dargestellt.

Eine nachhaltige gewerbliche Nutzung wird sich aller Voraussicht nach auf dieser Fläche nicht mehr einstellen. Aufgrund der ortszentralen Lage unmittelbar angrenzend an das Wohnsiedlungsgebiet „Schillerstraße“ bietet sich die Fläche für eine Nachverdichtung zu Wohnzwecken an. In städtebaulicher Sicht sollte daher für diesen Bereich im Sinne einer nachhaltigen Innenverdichtung ein Bebauungsplan für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes aufgestellt werden. Für das Aufstellungsverfahren kann, da es sich um eine kleinräumige Maßnahme der Innenentwicklung handelt, das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB herangezogen werden. Die Abgrenzung des Plangebiets kann dem als **Anlage Nr. 2** beigefügten Übersichtsplan entnommen werden. Der Flächennutzungsplan wäre im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 HS 3 BauGB anzupassen.

Hinsichtlich potenzieller Nutzungskonflikte, die im Rahmen des Planverfahrens zu bewältigen sind, sind hier insbesondere die schalltechnischen Einwirkungen auf das Plangebiet durch den Verkehrslärm insbesondere der Hauptstraße – L 831 – sowie durch den vom westlich angrenzenden Grundstück ausgehenden Gewerbe- und Parkplatzlärm des Hotel- und Gaststättenbetriebs zu berücksichtigen. Hierzu wurde im Vorfeld bereits ein entsprechendes schalltechnisches Gutachten durch das Büro Itap, Oldenburg, erstellt. Der als **Anlage Nr. 3** beigefügten zusammenfassenden schalltechnischen Stellungnahme kann entnommen werden, dass bei Festsetzung entsprechender aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen auf dem Grundstück und an den Gebäuden dieser Konflikt durch den Bebauungsplan bewältigt werden kann. Das Gutachten wird im Detail in der Sitzung vorgestellt.

Die sich aus der beabsichtigten Bebauung sowie den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen ergebenden Inhalte des Bebauungsplanes können dem vom Planungsbüro NWP, Oldenburg, erarbeiteten und als **Anlage Nr. 4** beigefügten Entwurf entnommen werden. Die Inhalte des Planentwurfes werden vom Planungsbüro in der Sitzung erläutert.

#### **Finanzierung:**

Die Planungsleistungen für die Erstellung des Bebauungsplanes werden von der Gemeinde Edewecht verauslagt und nach Abschluss des Verfahrens vom Investor erstattet. Die Kosten für die schalltechnische Untersuchung werden vom Investor direkt getragen.

#### **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 01.12.2014 gekennzeichneten Bereich im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB der Bebauungsplan Nr. 184 „ehemaliges Lidl Gelände Am Esch“ aufgestellt werden. Der Flächennutzungsplan 2013 ist im Wege einer 7. Berichtigung anzupassen.*
- 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:**

- Bebauungskonzept
- Abgrenzung des Geltungsbereichs
- Schalltechnische Beurteilung
- Planentwurf