

Protokoll

über die **Sitzung des Bauausschusses** in der Wahlperiode 2011/2016 am **Montag, dem 01.12.2014, um 18:00 Uhr**, im Mehrzwecksaal des Rathauses in Edewecht.

Teilnehmer:

Vorsitzender

Wolfgang Krüger

Mitglieder des Ausschusses

Wolfgang Diedrich

Heidi Exner

Gundolf Oetje

Frank von Aschwege

Knut Bekaan

Roland Jacobs

Theodor Vehndel

Hergen Erhardt

Grundmandatar

Thomas Apitzsch

Gerold Kahle

Von der Verwaltung

Petra Lausch

Bürgermeisterin

Wilfried Kahlen

GOAR

Reiner Knorr

GA, zugleich als Protokollführer

Jens Büsselmann

Dipl.-Ing.

Gäste

Rita Abel

NWP, Oldenburg; nur zu TOP 6

TAGESORDNUNG

A. Öffentlicher Teil

1. Eröffnung der Sitzung
2. Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung
3. Genehmigung des Protokolls über die Sitzung des Bauausschusses am 13.10.2014
4. Mitteilungen der Bürgermeisterin
5. Einwohnerfragestunde
6. Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Ausweisung des Grundstücks des ehemaligen Lidl-Marktes an der Straße Am Esch in Süd Edewecht als allgemeines Wohngebiet
Vorlage: 2014/FB III/1758
7. Hochbaumaßnahmen 2015
Vorlage: 2014/FB III/1760
8. Anfragen und Hinweise

- 8.1. Festgesetzte Bäume im Bereich Holljestraße/Deyehof/Vor dem Brannen
9. Einwohnerfragestunde
10. Schließung der Sitzung

TOP 1:

Eröffnung der Sitzung

Vorsitzender Krüger eröffnet um 18.00 Uhr den öffentlichen Teil der Sitzung des Bauausschusses und begrüßt die Anwesenden.

TOP 2:

Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung

Vorsitzender Krüger stellt fest, dass aufgrund der ordnungsgemäßen Ladung die Mitglieder des Ausschusses anwesend sind und die Beschlussfähigkeit damit gegeben ist. Die Tagesordnung wird festgestellt.

TOP 3:

Genehmigung des Protokolls über die Sitzung des Bauausschusses am 13.10.2014

Das Protokoll über die Sitzung des Bauausschusses am 13.10.2014 wird einstimmig genehmigt.

TOP 4:

Mitteilungen der Bürgermeisterin

Am 05. und 06.12.2014 findet in diesem Jahr der Edewechter Weihnachtsmarkt auf dem neu gestalteten Marktplatz statt.

TOP 5:

Einwohnerfragestunde

Von den anwesenden Einwohnern werden keine Fragen gestellt.

TOP 6:

Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Ausweisung des Grundstücks des ehemaligen Lidl-Marktes an der Straße Am Esch in Süd Edewecht als allgemeines Wohngebiet Vorlage: 2014/FB III/1758

GOAR Kahlen leitet anhand der Beschlussvorlage in die Thematik ein und übergibt sodann an Frau Dipl.-Ing. Abel vom Planungsbüro NWP, Oldenburg.

Frau Abel erläutert die Inhalte des Bebauungsplanentwurfes im Folgenden anhand einer Präsentation. Diese ist dem Protokoll als **Anlage Nr. 1** beigelegt. Sie stellt hierbei heraus, dass bei dieser Planung insbesondere die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen von Bedeutung seien. Es habe eine Begutachtung des Plangebiets in schalltechnischer Hinsicht stattgefunden. Durch die Aufnahme der sich aus dem Gutachten ergebenden Vorschläge für die Festsetzung von Lärmpegelbereichen sowie aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen in den Bebauungsplan, könne dieser Nutzungskonflikt bewältigt werden.

In der anschließenden Aussprache erkundigt sich RH Bekaun, ob bereits gesagt werden könne, welche Größe die einzelnen Baugrundstücke der geplanten Einfamilienhäuser haben werden und in welcher Breite die privaten Erschließungswege angelegt werden sollen.

Von der Verwaltung wird hierzu ausgeführt, dass die exakte Parzellierung der Grundstücke im Ermessen des Investors stehe. Maßstab in baurechtlicher Hinsicht werde diesbezüglich letztlich die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl sein, die das Maß der höchstzulässigen Versiegelung auf einem Baugrundstück beschreibe. Die Breite der Erschließungswege ergebe sich letztlich aus den bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen.

RH Exner weist darauf hin, dass nach ihrer Auffassung das städtebauliche Konzept des Investors verbesserungswürdig sei. Insbesondere die Lage der inneren Erschließung an der Ostseite des Plangebiets sei aus ihrer Sicht ungünstig. Diese sollte besser auf der lärmzugewandten Seite erfolgen um dann insgesamt mit Blick auf den Lärmschutz die Möglichkeit einer angepassten Raumaufteilung zu verbessern.

Von Frau Dipl.-Ing. Abel wird hierzu herausgestellt, dass es sich bei diesem Bebauungsplan um eine Angebotsplanung handele und der jeweilige Eigentümer des Grundstücks im Rahmen der Festsetzungen letztlich frei in der Entscheidung sei, in welcher Form und in welchem Maß er eine Bebauung auf dem Grundstück vornehme. Das Gestaltungskonzept sei allerdings insoweit nachvollziehbar, als dass damit die südlichen und westlichen Grundstücksbereiche für die attraktiven Wohn- und Gartennutzungen vorgehalten werden könnten.

Sodann unterbreitet der Ausschuss dem Verwaltungsausschuss folgenden

Beschlussvorschlag:

- 1. Aufgrund der Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der zurzeit geltenden Fassung soll für den in der **Anlage Nr. 2** 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.*

- einstimmig -

TOP 7:
Hochbaumaßnahmen 2015
Vorlage: 2014/FB III/1760

GOAR Kahlen trägt anhand der Beschlussvorlage vor. Er geht hierbei insbesondere auf einige größere im kommenden Jahr geplante Maßnahmen ein. Er stellt abschließend heraus, dass sich das Gesamtvolumen aller vorgesehenen Maßnahmen auf 3,7 Mio. € belaufe.

In der anschließenden kurzen Aussprache weist RH Erhardt bezüglich der geplanten Erweiterung der Kinderkrippe in Friedrichsfehn darauf hin, dass die dort vorgesehene Verwendung von Kunstharzplatten als Fassadenverkleidung von ihm kritisch gesehen werde. Kunstharzplatten seien seines Wissens nach als ein problematischer Baustoff anzusehen, da diese im Falle der Entsorgung als Sondermüll einzustufen seien.

Von der Verwaltung wird hierzu ausgeführt, dass die Objektplanung in den Gremien beraten worden sei. Einstimmig sei beschlossen worden, bei der Fassadengestaltung eine Vorhangfassade aus Kunstharzplatten zu verwenden. Gleichwohl werde man den Hinweis bei der Planung künftiger Bauvorhaben verwaltungsseits berücksichtigen.

Sodann unterbreitet der Ausschuss dem Verwaltungsausschuss folgenden

Beschlussvorschlag:

Die in der Beschlussvorlage zur Sitzung des Bauausschusses am 01.12.2014 aufgeführten Maßnahmen sollen im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel im Jahr 2015 durchgeführt werden.

- einstimmig -

TOP 8:
Anfragen und Hinweise

TOP 8.1:

Festgesetzte Bäume im Bereich Holljestraße/Deyehof/Vor dem Brannen

RH Erhardt hinterfragt, ob es für die im Bereich Holljestraße/Deyehof/Vor dem Brannen stehenden Eichen im Bebauungsplan eine Erhaltungsfestsetzung gebe.

Dies wird von der Verwaltung bejaht. Aufgrund dieser Festsetzung habe bezüglich der dort nun stattfindenden Bebauung eine intensive Abstimmung zwischen den Bauherren und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland stattgefunden.

RH Erhardt äußert die Besorgnis, dass von den Bauherren aufgrund der Nähe der Bäume zu den Wohnhäusern Begehrlichkeiten hinsichtlich eines Rückschnitts

entstehen könnten. Ein Rückschnitt sollte nach seiner Auffassung allerdings in keinem Fall zugelassen werden.

TOP 9:
Einwohnerfragestunde

Von den anwesenden Einwohnern werden keine Fragen gestellt.

TOP 10:
Schließung der Sitzung

Vorsitzender Krüger schließt um 18.30 Uhr den öffentlichen Teil der Sitzung und wünscht den anwesenden Zuhörern einen guten Heimweg.

Vorsitzender

Bürgermeisterin

Protokollführer



Gemeinde Edewecht

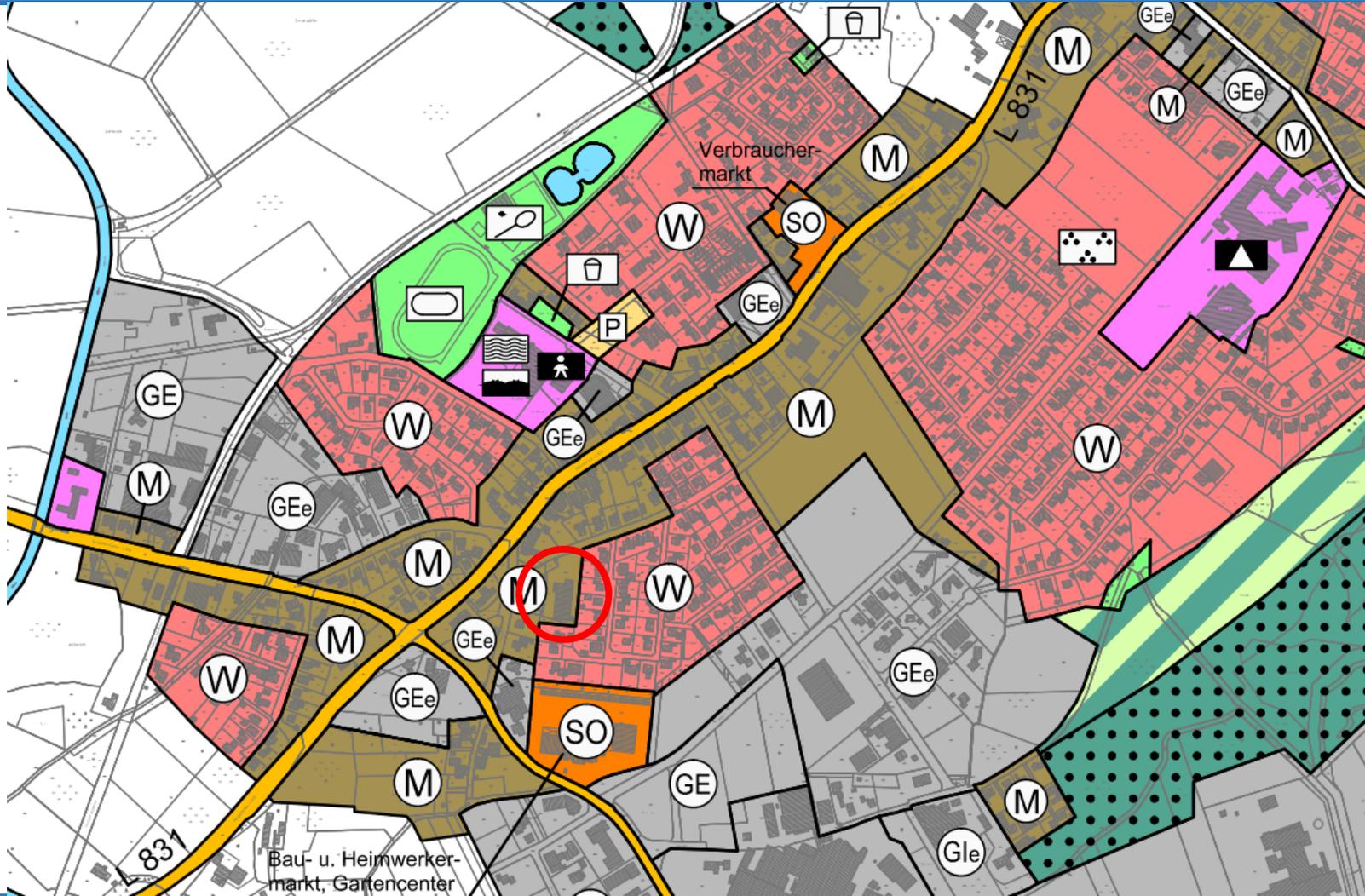
Bebauungsplan Nr. 184

Ehemaliges Lidl-Gelände

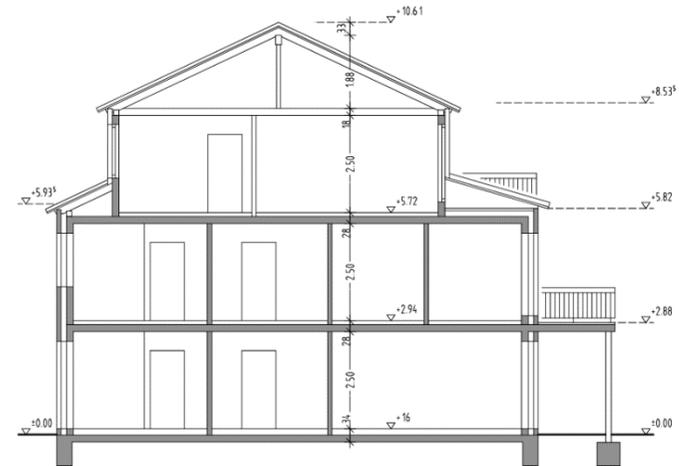
Übersichtsplan – Luftbild (Google)



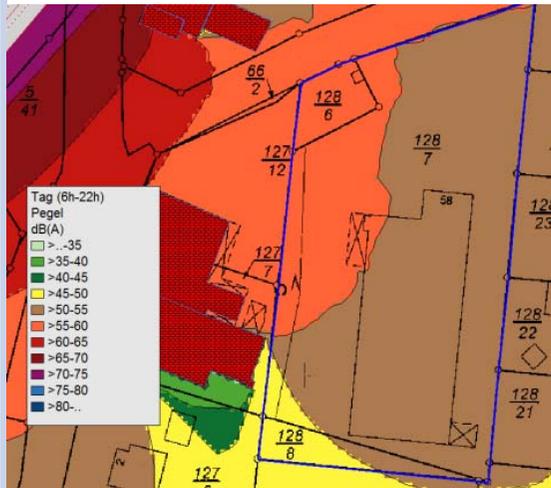
Übersichtsplan - FNP



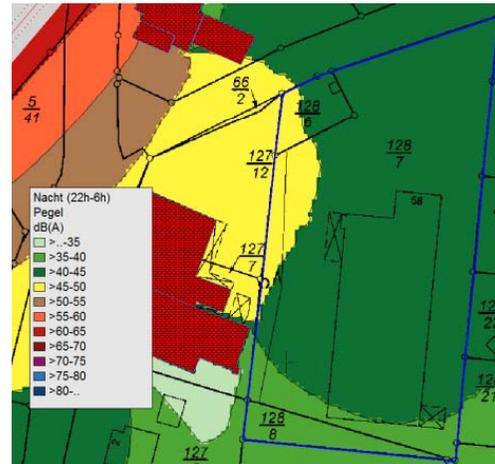
Städtebauliches Konzept - Vorhaben



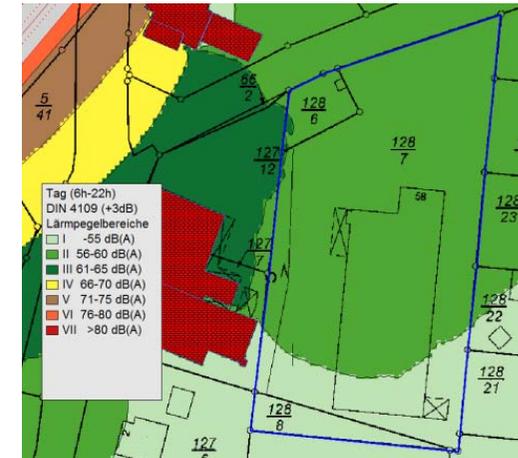
Verkehrslärm von der Hauptstraße - L 831 (rd. 8500 F)



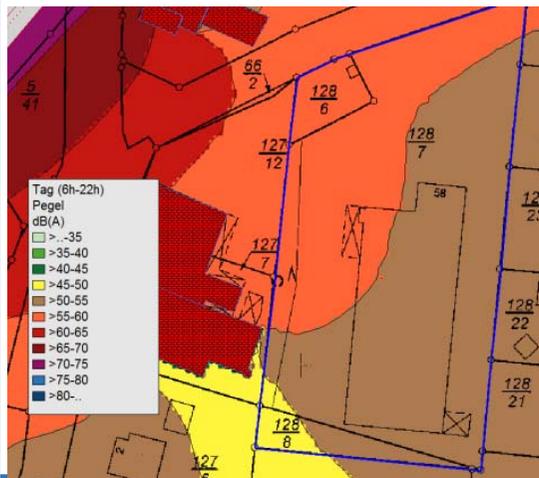
Tags 1 OG



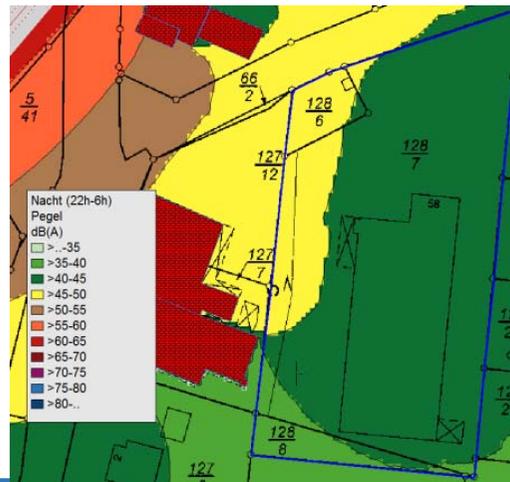
Nachts 1 OG



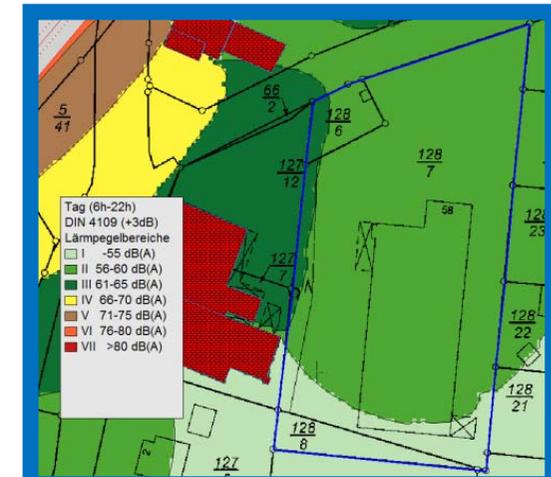
LPB 1 OG



Tags DG



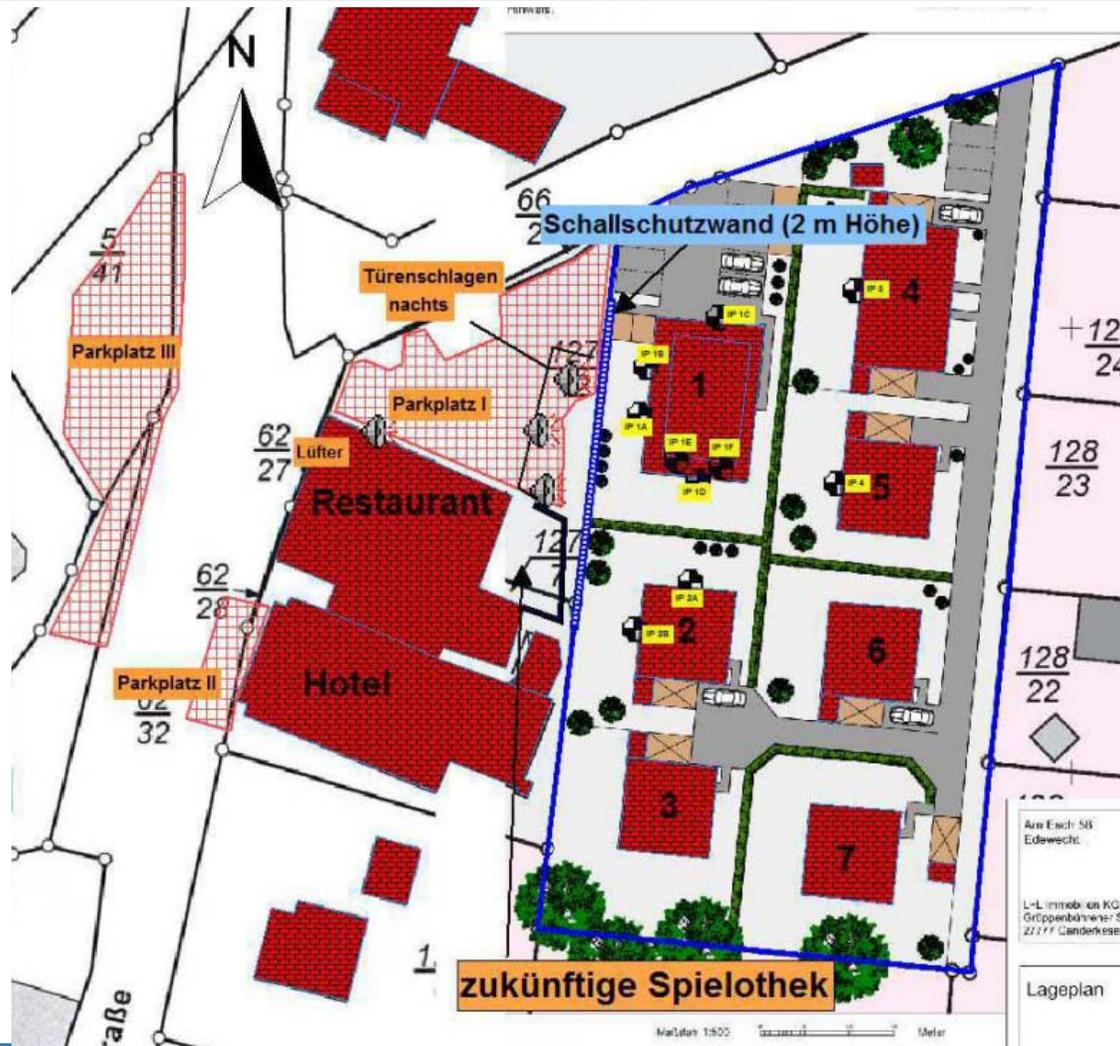
Nachts DG



LPB DG

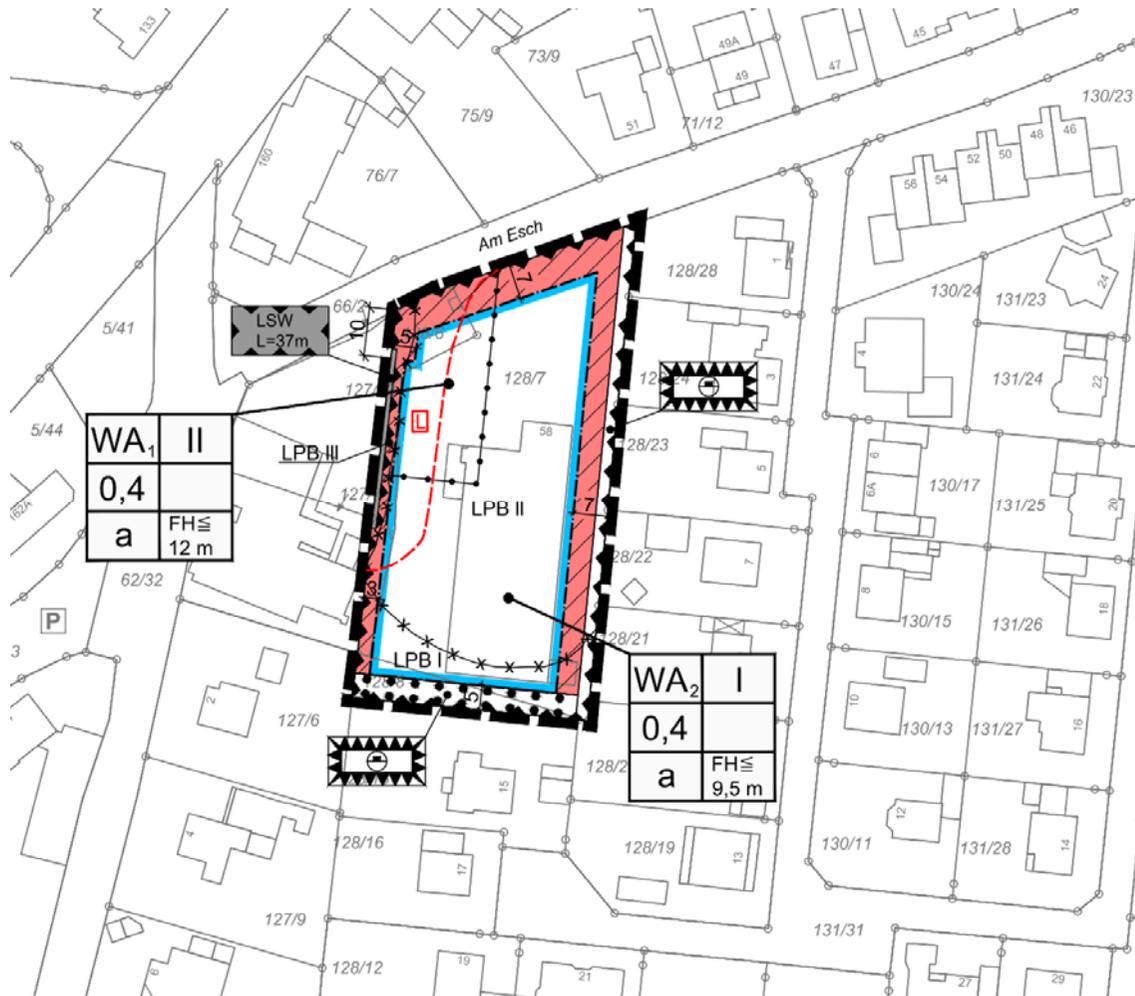
Maßnahmen – passiver Schallschutz am Gebäude, Ausrichtung von schutzwürdigen Räumen nach Osten oder Fenster mit Lüftungseinrichtungen

Gewerbelärm Gaststätte, Spielothek



Maßnahmen – Schallschutzwand
Schallschutz Obergeschosse – keine oder nicht öffembare Fenster

Bebauungsplan - Entwurf



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. **Art der baulichen Nutzung**
 - Allgemeines Wohngebiet
2. **Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,4 Grundflächenzahl
 - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - FH ≤ 12 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (FH= Firsthöhe)
3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - a Abweichende Bauweise
 - Baugrenze
 - überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche
11. **Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen**
 - Flächen für Aufschüttungen
13. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
15. **Sonstige Planzeichen**
 - Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
 - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
 - LPB II Lärmpegelbereich
 - Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

WA I ca. 800 qm
 WA II ca. 3.600 qm
 Gesamt ca. 4.400 qm

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 2 bis 5 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen (im Sinne von § 12 BauNVO) mit ihren Zufahrten und durch die Grundflächen von Nebenanlagen (im Sinne von § 14 BauNVO) um 75 von Hundert überschritten werden.

3. Anzahl der Wohneinheiten

Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig, je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig. Sofern als Einzelhaus mehrere Gebäude aneinander gebaut werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig.

3. Abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung von 18,00 m für ein Einzelhaus und von 12,00 m für eine Doppelhaushälfte. Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.

4. Firsthöhen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird im WA 1 auf 12 m und im WA 2 auf 9,50 m begrenzt.

Unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Oberkante der Erschließungsfläche der Straße Am Esch. Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der oberste Punkt der Dachkonstruktion. Schornsteine, Antennen und sonstige Dachaufbauten sind nicht zu berücksichtigen.

5. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen sind Garagen und überdachte Einstellplätze nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nicht zulässig.

6. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB mit Bindung zur Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und durch Anpflanzungen zu ergänzen. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

7. Flächen für Aufschüttungen

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche für Aufschüttungen ist die vorhandene Geländeerhöhung zu erhalten.

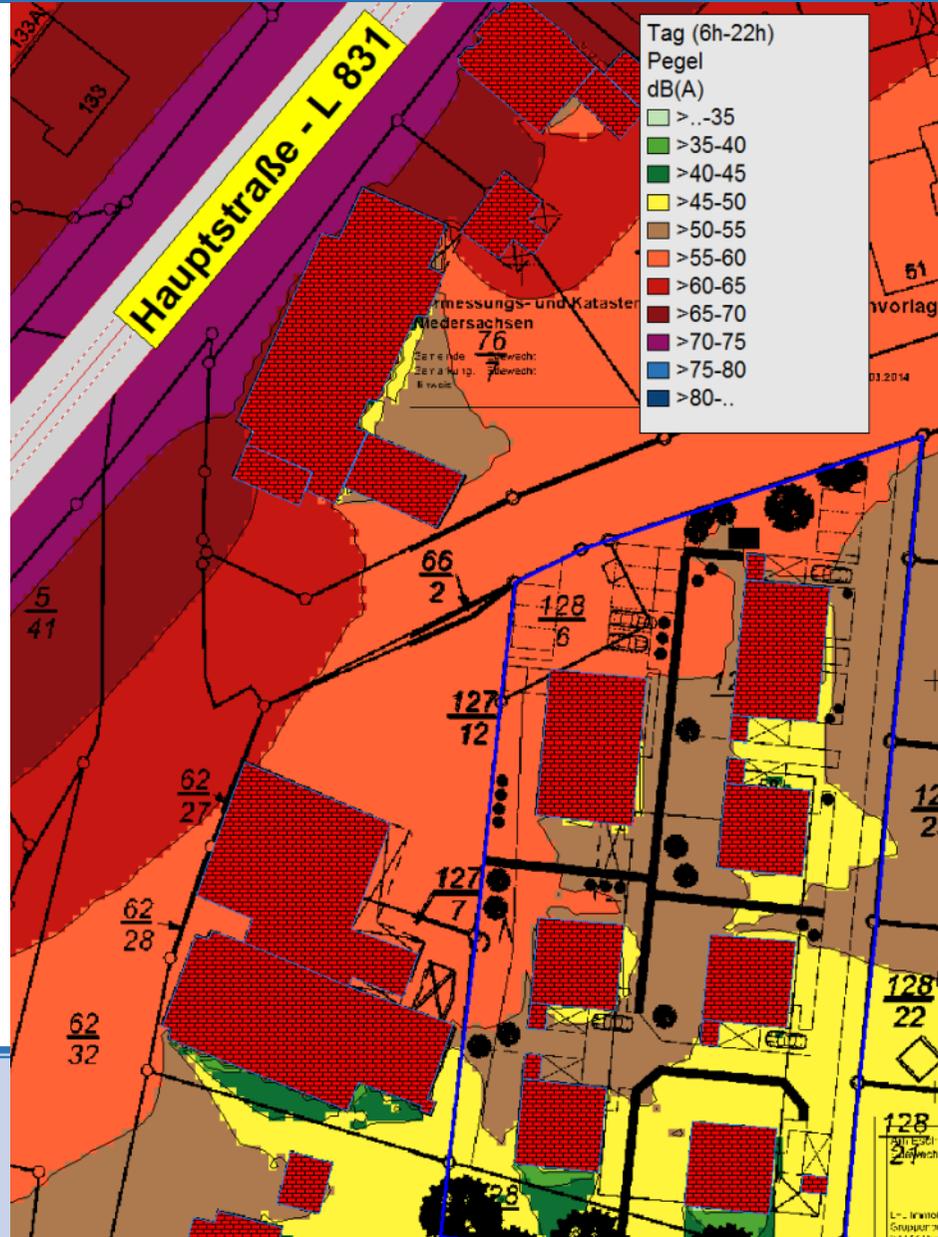
8. Schutz vor Verkehrslärm

- (1) Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind auf den der Hauptstraße zugewandten Gebäudeseiten die Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen in Wohngebäuden so auszuführen, dass sie den Anforderungen der in der Planzeichnung dargestellten **Lärmpegelbereiche** entsprechend der DIN 4109 genügen (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB).
- (2) Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes mit der Bezeichnung L (WA 1 und südlich angrenzendes WA 2) muss bei **besonders schutzwürdigen Räumen** (Schlafräumen und Kinderzimmer) an der lärmzugewandten Seite die erforderliche **Gesamtschalldämmung** der Außenfassaden **auch im Lüftungszustand** sichergestellt werden (z.B. durch schallgedämmte Lüftungssysteme oder Belüftungen über die lärmabgewandte Fassadenseite).

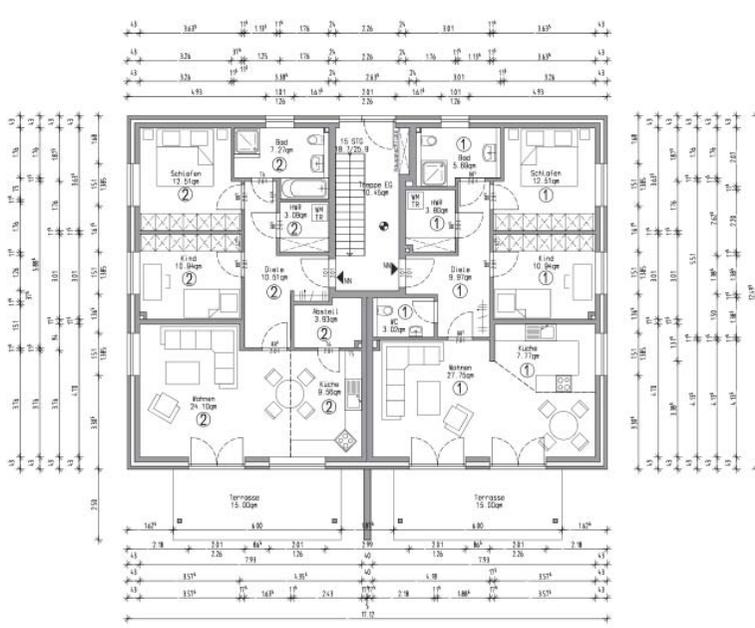
9. Schutz Gewerbelärm

- (1) Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes mit der Bezeichnung LS ist eine **2 m hohe und 37 m lange Lärmschutzwand** mit einem **bewerteten Schall-Dämm-Maß von 20 dB** herzustellen.
- (2) Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und im südlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind **keine Fenster** zu **besonders schutzwürdigen Schlafräumen** anzuordnen oder es sind **nicht offenbare Fenster** zu verwenden.

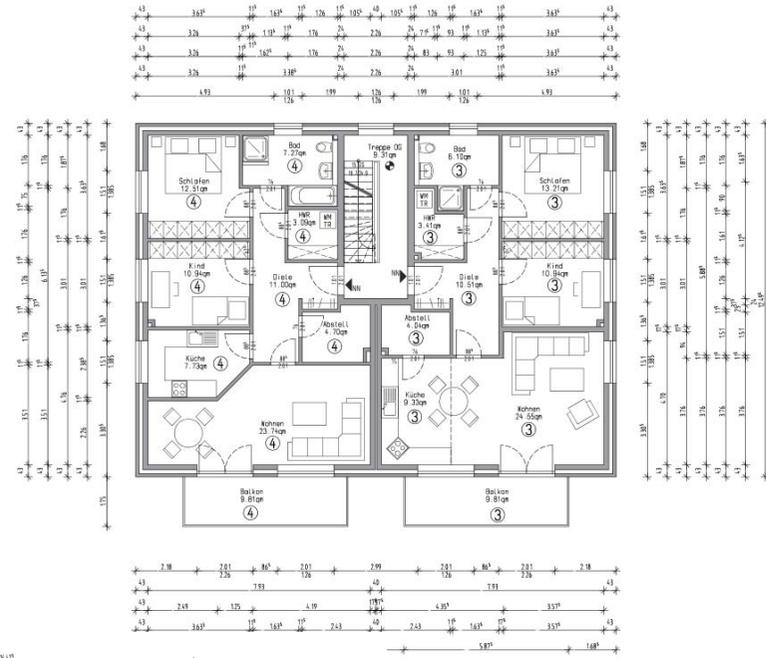
Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !



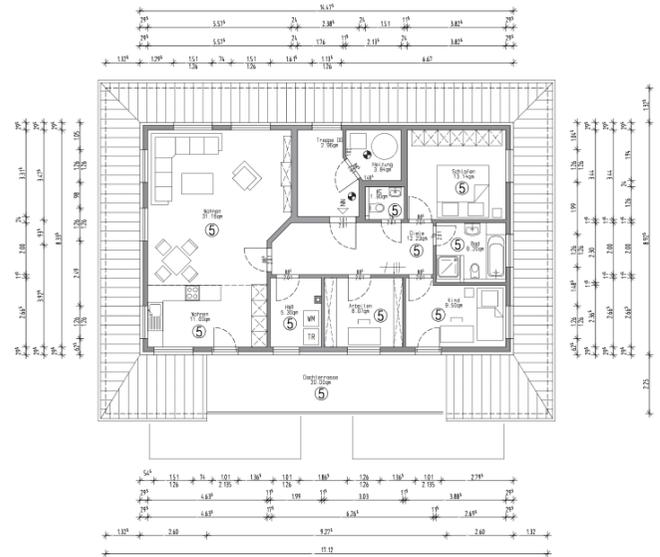
Grundrisse Vorhaben



EG



OG



DG

Ansichten Vorhaben



SUDEN



WESTEN



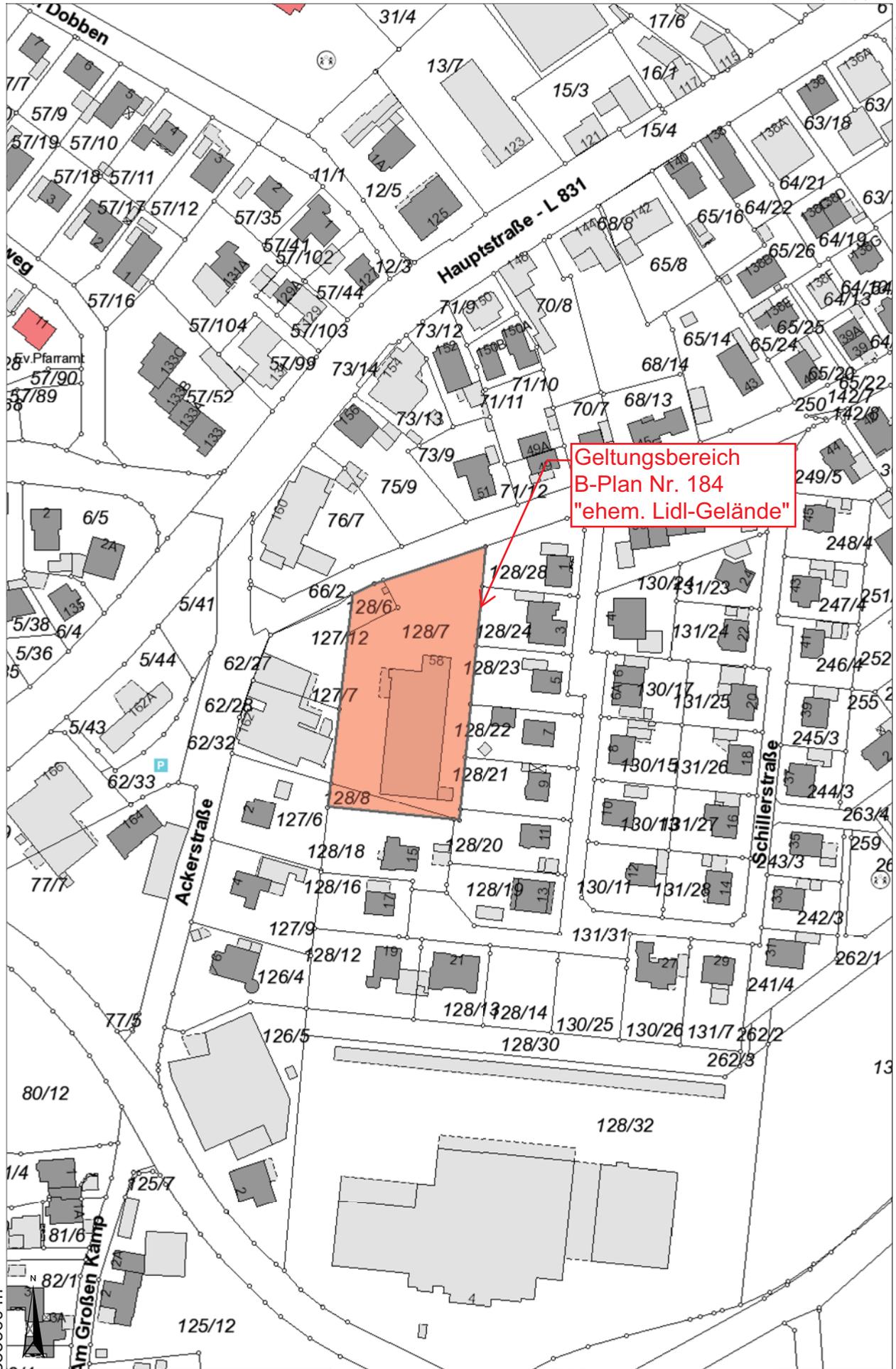
OSTEN



NORDEN


BJÖRN HILLE
 DIPL-ING ARCHITEKT
 GRÜPPENBÜHNERSTR.104
 27777 GANDERKESEE
 TEL. 04222 / 80 80 135
 FAX 04222 / 80 80 136
 MOBIL 0160 / 311 76 57
 mail@hille-architekt.de

AM ESCH 58, EDEWECHT
 ANSICHTEN 1/100
 17.11.2014



Geltungsbereich
 B-Plan Nr. 184
 "ehem. Lidl-Gelände"