

Protokoll

über die **öffentliche Sitzung des Bauausschusses** in der Wahlperiode 2011/2016 am **Montag, dem 23.02.2015, um 18:00 Uhr**, im Mehrzwecksaal des Rathauses in Edeweicht.

Teilnehmer:

Vorsitzender

Wolfgang Krüger

Mitglieder des Ausschusses

Wolfgang Diedrich

Heidi Exner

Gundolf Oetje

Frank von Aschwege

Dr. Hans Fittje

Vertretung für Herrn Knut Bekaam

Josefine Hinrichs

Vertretung für Herrn Roland Jacobs

Theodor Vehndel

Hergen Erhardt

Grundmandatar

Thomas Apitzsch

Entschuldigt fehlt:

Gerold Kahle

Von der Verwaltung

Petra Lausch

Bürgermeisterin

Rolf Torkel

GVOR

Wilfried Kahlen

GOAR

Reiner Knorr

GA, zugleich als Protokollführer

Gäste

Kay Greiner

Sanierungsträger BauBeCon, nur zu TOP 6

Olaf Mosebach

Planungsbüro Diekmann & Mosebach, zu TOP 7 und 8

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 09.02.2015
4. Mitteilungen der Bürgermeisterin
5. Einwohnerfragestunde
- 5.1. Mecklenburger Platt in Friedrichsfehner Grundschule und Oberschule
6. Städtebausanierung Edeweicht-Ortsmitte;

Zwischenbericht und Festlegung weiterer Maßnahmen

Vorlage: 2015/FB III/1813

7. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Ausweisung von Wohnbauflächen auf dem Esch in Süd Edeweicht; Aufstellungsbeschluss und Erarbeitung eines Vorentwurfes für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Vorlage: 2015/FB III/1814
8. Anlegung des Dorfplatzes in Friedrichsfehn
Vorlage: 2015/FB III/1815
9. Steuerung von Werbeanlagen in Edeweicht durch den Erlass örtlicher Bauvorschriften;
Erarbeitung eines Vorentwurfes sowie Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
Vorlage: 2015/FB III/1816
10. Anfragen und Hinweise
 - 10.1. Straßenbeleuchtung Gartenstraße
 - 10.2. Straßenbeleuchtung Grubenhof
 - 10.3. Brunnen auf dem Marktplatz
 - 10.4. Erneuerung der Zuleitungen im Bad am Stadion
 - 10.5. Sachstand im Verfahren zum LROP
 - 10.6. Höhengniveau des Radweges in Jeddelloh I
 - 10.7. Bereitstellung von Unterlagen im Ratsinformationssystem
11. Einwohnerfragestunde
 - 11.1. Dorfplatzplanung Friedrichsfehn
 - 11.2. Schlechte Akustik im Rathaussaal
 - 11.3. Grundstück ehemals Noss
 - 11.4. Regelung der Oberflächenentwässerung im geplanten Neubaugebiet auf dem Esch
 - 11.5. Ausbau der Bushaltestelle "ARAL-Tankstelle"
 - 11.6. Zustand des Gehweges an der Hauptstraße
12. Schließung der Sitzung

TOP 1:

Eröffnung der Sitzung

Vorsitzender Krüger eröffnet um 18.00 Uhr die 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 bzw. deren Vertreter anwesend sind und die Beschlussfähigkeit damit gegeben ist. Die Tagesordnung wird festgestellt.

TOP 3:

Genehmigung des Protokolls über die Sitzung des Bauausschusses am 09.02.2015

RH Erhardt bittet, dass das Protokoll über die Sitzung des Bauausschusses am 09.02.2015 zu TOP 9 ergänzt wird. Um seine in dieser Frage abweichende Auffassung zu dokumentieren, sollten die Ausführungen zum Verzicht auf gestalterische Festsetzungen in Wohnbaugebieten dahingehend ergänzt werden, dass die Ausschussmitglieder mehrheitlich übereingekommen seien, hierauf auch künftig verzichten zu wollen.

Mit dieser Ergänzung wird das Protokoll sodann einstimmig geändert. (Anmerkung der Verwaltung: Das Protokoll wurde zwischenzeitlich entsprechend ergänzt.)

TOP 4:

Mitteilungen der Bürgermeisterin

Anträge der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen hat zwei Anträge an den Rat der Gemeinde Edewecht eingereicht, und zwar

- a) Bau eines Baumtores auf dem Bachmannsweg in Höhe des Ortsschildes Husbäke
- b) Verbot der Aufstellung von Werbeanlagen auf den Grünflächen im Eckbereich Oldenburger Straße/Holljestraße und im Bereich Hauptstraße/Espergöhler Bäke/Im Vieh.

Die Anträge werden im Straßen- und Wegeausschuss bzw. im Ausschuss für Landwirtschaft und Umwelt zur Beratung vorgelegt.

Veranstaltungstermine:

07.03.2015 – 20.00 Uhr

68. Sängerbund des Gemischten Chores Edewecht im Landhaus Edewecht (früher Schützenhof)

07.03.2015 – 20.00 Uhr

Bundeskönigsball des Ammerländer Schützenbundes in der Heinz-zu-Jührden-Halle

08.03.2015 – 14.30 Uhr

Sängerbund der Singgemeinschaft Husbäke in der Gaststätte „Zum Goldenen Anker“ in Jeddeloh II

16.04.2015 – 19.30 Uhr

Im Rahmen des Edewechter Mordsfrühlings kommt Sandra Lüpkes mit ihrem neuesten Krimi „Götterfall“ nach Edewecht. Die Lesung findet in der „Ess-Co-Bar“ statt.

TOP 5:
Einwohnerfragestunde

TOP 5.1:
Mecklenburger Platt in Friedrichsfehner Grundschule und Oberschule

Ein Bürger aus Friedrichsfehn berichtet, dass in der Friedrichsfehner Grundschule und Oberschule den Kindern Niederdeutsch am Beispiel des Mecklenburger Platt beigebracht werde. Er fragt, ob es nicht möglich sei, den Kindern Ammerländer Platt beizubringen.

Von der Bürgermeisterin wird erläutert, dass die Gemeinde keinen Einfluss auf die Lehrinhalte der Schulen nehmen könne. Die Anregung werde aber an die Schulleitung weitergeleitet.

TOP 6:
**Städtebausanierung Edewecht-Ortsmitte;
Zwischenbericht und Festlegung weiterer Maßnahmen
Vorlage: 2015/FB III/1813**

GOAR Kahlen erläutert den Stand des Sanierungsverfahrens „Edewecht-Ortsmitte“ sowie die möglichen weiteren Sanierungsmaßnahmen im Bereich der Bahnhofstraße bzw. Am Neuen Markt anhand der Beschlussvorlage. Weiterhin stellt er heraus, dass während des gesamten bisherigen Verfahrens der Aspekt der sanierungsrechtlichen Ausgleichsbeträge mehrfach erörtert und in verschiedenen Informationsveranstaltungen thematisiert worden sei. Im Folgenden wird durch Herrn Kay Greiner, BauBeCon, anhand einer Präsentation die Systematik der nach dem Baugesetzbuch zu erhebenden sanierungsrechtlichen Ausgleichsbeträge noch einmal erläutert. Hierbei geht er insbesondere auf die verschiedenen Möglichkeiten des Vorgehens bei der Geltendmachung der Ausgleichsbeträge ein. Der Vortrag ist als **Anlage Nr. 1** dem Protokoll beigelegt.

In der anschließenden Aussprache werden von Herrn Greiner und der Verwaltung verschiedene Fragen insbesondere zur Ermittlung des sanierungsrechtlichen Ausgleichsbetrages sowie zur Umlegung dieses Betrages innerhalb des Sanierungsgebiets auf die Grundstückseigentümer beantwortet.

Was die Ermittlung der Ausgleichsbeträge betreffe, sei zunächst die gesetzlich vorgeschriebene Feststellung des sanierungsbedingten Endwertes der Grundstücke durch den Gutachterausschuss abzuwarten. Das weitere Vorgehen zur Festsetzung der Ausgleichsbeträge sei dann auf Grundlage dieses Ergebnisses in den Gremien zu erörtern.

Hinsichtlich der von der Verwaltung vorgeschlagenen weiteren Maßnahmen im Bereich Bahnhofstraße / Am Neuen Markt wird herausgestellt, dass es zum jetzigen Zeitpunkt zunächst nur um die Erteilung des grundsätzlichen Planungsauftrags gehe.

Auf Nachfrage von RH Oetje wird noch einmal herausgestellt, dass die Gemeinde zur Thematik der sanierungsrechtlichen Ausgleichsbeträge bereits seit Beginn des Verfahrens informiert habe. Es wird hierbei insbesondere auf die im Januar 2011 stattgefundene allgemeine Informationsveranstaltung zum Sanierungsverfahren

„Edewecht-Ortsmitte“ verwiesen, in der den Grundstückseigentümern sogar eine gesondert entwickelte Informationsbroschüre an die Hand gegeben worden sei. Weiterhin wird auf die im Jahr 2013 zur Maßnahme „Umgestaltung des Grubenhofes“ durchgeführten Anliegerversammlungen verwiesen. Auch hier sei explizit auf das Thema Ausgleichsbeträge eingegangen worden.

Auf entsprechenden Vorschlag der Verwaltung unterbreitet der Ausschuss dem Verwaltungsausschuss sodann folgenden

Beschlussvorschlag:

Im Rahmen der Sanierungsmaßnahme „Edewecht-Ortsmitte“ sollen die Nebenanlagen im Bereich der Bahnhofstraße von der Hauptstraße bis zur Einmündung der Straße „Am Bahnhof“ und im Bereich der Straße „Am Neuen Markt“ in Höhe Aldi / Rossmann umgestaltet werden. Die Verwaltung wird mit der Vorbereitung dieser Maßnahme beauftragt.

Des Weiteren wird die Verwaltung mit der Durchführung der Erweiterung des Bouleplatzes vor dem Rathaus einschließlich Aufstellen einer weiteren Bank und eines Tisches beauftragt.

- einstimmig -

TOP 7:

Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Ausweisung von Wohnbauflächen auf dem Esch in Süd Edewecht;

Aufstellungsbeschluss und Erarbeitung eines Vorentwurfes für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Vorlage: 2015/FB III/1814

GOAR Kahlen trägt einleitend anhand der Beschlussvorlage vor. Er weist bei dieser Gelegenheit darauf hin, dass sich zu dem mit der Einladung versandten Bebauungsplankonzept noch geringfügige Veränderungen ergeben haben, die im Sinne der Innenverdichtung eine intensivere Grundstücksnutzung ermöglichen sollen. Hieran anschließend werden von Dipl.-Ing. Mosebach das Bebauungskonzept für die gesamte Eschfläche sowie die bislang erarbeiteten Grundzüge der Planung des geplanten Bebauungsplanes für den derzeit verfügbaren Bereich des Esch-Geländes anhand einer Präsentation erläutert. Die Präsentation ist als **Anlage Nr. 2** dem Protokoll beigefügt.

In der anschließenden intensiven Aussprache wird mehrheitlich grundsätzlich begrüßt, dass die Eschfläche nunmehr zumindest teilweise als Bauland zur Verfügung steht. Die Fläche stelle eine zentrale Entwicklungsfläche für den Ort Edewecht dar, so dass eine Ausweisung als Baugebiet grundsätzlich zu unterstützen sei. RH Erhardt führt dagegen aus, dass von seiner Fraktion eine Bebauung der Eschfläche grundsätzlich kritisch gesehen werde. Durch eine Bebauung dieses Bereiches verliere Edewecht weitere Bereiche der auch in historischer Hinsicht bedeutsamen Eschflächen. Außerdem sei mit der Bebauung dieser Fläche auch der Verlust der ortsbildprägenden Hofstelle Barsties verbunden.

Von RH Dr. Fittje wird kritisch festgestellt, dass die vorliegende Konzeption keinerlei Grünflächen vorsieht. Auch wenn in dieser zentralen Lage konzeptionell eine verdichtete Bebauung nachvollziehbar sei, sollten Grünstrukturen in die Planung eingebracht werden; die Planung sollte mit dieser Zielrichtung überarbeitet werden. RH Erhardt schließt sich dieser Auffassung an und ergänzt, dass aufgrund der historischen Bedeutung des Esch-Geländes außerdem der archäologische Aspekt besondere Beachtung finden müsse. Es wäre auch wünschenswert, dass die archäologischen Untersuchungsergebnisse der breiten Öffentlichkeit bei dieser Gelegenheit zugänglich gemacht werden würden. Es sollte außerdem die Gelegenheit genutzt werden, generationenübergreifende und energetische Ansätze in der Planung zu verfolgen.

RF Exner betont in ihrem Wortbeitrag, dass die Entwicklung dieser Fläche als Wohnstandort für die Gemeinde Edewecht von großer Bedeutung sei. Dies müsse im Vordergrund stehen. Die von RH Erhardt angesprochenen Aspekte seien durchaus wichtig, sollten allerdings nicht mit der Bauleitplanung für diese Fläche verquickt werden.

RH Apitzsch sieht in der Eschfläche ebenfalls eine wichtige Wohnbaufläche. Gleichzeitig könne er die Kritikpunkte an dem vorliegenden Konzept nachvollziehen. Es wird daher auch von ihm dafür plädiert, zunächst in Ruhe ein Planungskonzept zu erarbeiten, welches dem Anspruch an diese zentrale Lage Edewechts gerecht wird.

Auf die Frage nach dem vorgesehenen Zeitplan für die weitere Planung wird von der Verwaltung ausgeführt, dass aufgrund des einzuhaltenden Verfahrens damit zu rechnen sei, dass die Planung frühestens in der zweiten Jahreshälfte den Gremien zur Vorbereitung des Satzungsbeschluss vorgelegt werden könne. Im Zuge der bis dahin vorzunehmenden Verfahrensschritte bestehe noch ausreichend Gelegenheit, Anregungen in der Planung zu berücksichtigen.

RH Dr. Fittje regt daraufhin an, in der heutigen Sitzung dem Verwaltungsausschuss vorzuschlagen, für die Fläche lediglich einen Aufstellungsbeschluss zu fassen. Die weiteren Verfahrensschritte sollten erst nach Überarbeitung des vorliegenden Konzeptes erfolgen, welches in der nächsten Sitzung des Bauausschusses zu beraten wäre.

Sodann unterbreitet der Bauausschuss dem Verwaltungsausschuss folgenden

Beschlussvorschlag:

*Aufgrund der Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der zurzeit geltenden Fassung soll für die in den **Anlagen Nr. 3 und 4** des Protokolls über die Sitzung des Bauausschusses am 23.02.2015 gekennzeichneten Bereiche eine 8. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 durchgeführt und der Bebauungsplan Nr. 185 „Esch-Edewecht“ aufgestellt werden.*

- einstimmig -

TOP 8:

Anlegung des Dorfplatzes in Friedrichsfehn

Vorlage: 2015/FB III/1815

Nach kurzer Einführung in die Thematik durch GOAR Kahlen stellt Dipl.-Ing. Mosebach anhand einer Präsentation den Entwurf der Gestaltungsplanung für den Dorfplatz Friedrichsfehn detailliert vor. Die Präsentation ist als **Anlage Nr. 5** dem Protokoll beigefügt.

In der anschließenden kurzen Aussprache wird allgemein hervorgehoben, dass mit dem Gestaltungsentwurf eine gelungene Dorfplatzplanung vorliege, die in einem konstruktiven Prozess unter umfassender Beteiligung von Ortsverein, Jugendgemeinderat, Verwaltung und Planungsbüro erarbeitet werden konnte.

RH Erhardt regt an, dem bei Bauarbeiten wiederentdeckten Gedenkstein zum Deutsch-Französischen Krieg von 1870/71 eine Hinweistafel an die Seite zu stellen, um den nach heutigen Maßstäben unangemessen heroisierenden Wortlaut nicht unkommentiert und ohne Erläuterung stehen zu lassen. RF Exner entgegnet hierzu, dass man den wiederentdeckten Gedenkstein aus seiner Zeit heraus beurteilen müsse. Durch das Zusammenspiel dieser dem damaligen Zeitgeist entsprechenden Gedenktafel mit dem an Frieden mahnenden Gedenkstein für die Toten des I. und II. Weltkrieges ergebe sich ihrer Auffassung nach insgesamt für den Betrachter die Möglichkeit einer angemessenen zeitgemäßen Deutung.

Der Bauausschuss unterbreitet sodann dem Verwaltungsausschuss folgenden

Beschlussvorschlag:

Dem in der Sitzung des Bauausschusses am 23.02.2015 vorgestellten Gestaltungskonzept für die Anlegung des Dorfplatzes in Friedrichsfehn wird zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt, die Bauleistungen öffentlich auszuschreiben.

- einstimmig -

TOP 9:

Steuerung von Werbeanlagen in Edeweicht durch den Erlass örtlicher Bauvorschriften;

Erarbeitung eines Vorentwurfes sowie Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Vorlage: 2015/FB III/1816

GA Knorr erläutert die Voraussetzungen für den Erlass einer örtlichen Bauvorschrift zur Steuerung von Fremdwerbung detailliert anhand der Beschlussvorlage und schlägt vor, entsprechend des Beschlussvorschlages für den Ort Edeweicht in das Verfahren zur Aufstellung einer Satzung zur Regelung der Außenwerbung einzusteigen.

In der anschließenden kurzen Aussprache wird von RH Apitzsch hinterfragt, ob eine Ausweitung des Geltungsbereichs entlang der Oldenburger Straße bis z.B. zur

Einmündung der Holljestraße denkbar sei. Auch RH Erhardt hinterfragt dies, da er z.B. auch das Gebäude Oldenburger Straße 46 als ortsbildprägend ansehe.

Von der Verwaltung wird hierzu ausgeführt, dass man sich zur Herleitung eines nachvollziehbaren Geltungsbereichs zunächst insbesondere auf Gebäude gestützt habe, die im Wesentlichen ihre ursprüngliche Gestalt bewahrt haben. Dies träfe auf das Gebäude Oldenburger Straße 46 nicht zu. Für den Einmündungsbereich der Holljestraße ließe sich grundsätzlich aufgrund der Grünfläche mit Denkmal und des historischen Gebäudes Wallstraße 1 zwar ein schutzwürdiger Bereich ableiten. Dieser würde allerdings losgelöst vom übrigen ansonsten geschlossen herleitbaren Geltungsbereich liegen. Da die Grundstücksstruktur im weiteren Verlauf der Oldenburger Straße rein technisch kaum die Errichtung von großformatigen Werbeanlagen zulassen dürfte und sich darüber hinaus der Bereich der Grünanlage mit dem Denkmal Kaiser Friedrichs III. im Eigentum der Gemeinde befindet, sollte der Geltungsbereich wie in der Vorlage beschrieben begrenzt bleiben.

RH von Aschwege hinterfragt, ob durch eine entsprechende Satzung bereits erteilte Baugenehmigungen hinfällig und hierdurch die bestehenden Werbeanlagen zurückgebaut werden müssten. Dies wird von der Verwaltung verneint, da rechtmäßiger Weise errichtete bauliche Anlagen Bestandsschutz genießen. Wirkung könne die Satzung nur bei Neubauten oder im Falle genehmigungspflichtiger Veränderungen an bestehenden Anlagen entfalten.

Nachdem von BM Lausch noch angeregt wurde ist, auch das Wohn- und Geschäftshaus Hasselbach in Süd Edewecht in die Betrachtung einzubeziehen, unterbreitet der Ausschuss dem Verwaltungsausschuss folgenden

Beschlussvorschlag:

- 1. Aufgrund der Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der zurzeit geltenden Fassung in Verbindung mit § 84 Abs. 4 Satz 3 NBauO sollen für den sich aus der **Anlage Nr. 6** zum Protokoll des Bauausschusses am 09.02.2015 ergebenden Bereich eine Satzung mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO für den Ausschluss von Anlagen der Fremdwerbung aufgestellt werden.*
- 2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage eines entsprechende Vorentwurfes die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die Planungen zu unterrichten sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planungen berührt werden, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ebenfalls von den Planungen zu unterrichten.*

- einstimmig -

TOP 10:
Anfragen und Hinweise

TOP 10.1:
Straßenbeleuchtung Gartenstraße

RH Oetje erkundigt sich, woran es gelegen hat, dass in der Gartenstraße über einen längeren Zeitraum einige Straßenlaternen defekt waren.

(Anmerkung der Verwaltung: In der Gartenstraße hat es einen Ausfall von fünf Leuchten gleichzeitig gegeben. Von der Firma Beckhäuser wurden die defekten Leuchtkörper zur Prüfung an den Hersteller übersandt. Dort wurde festgestellt, dass dieser Leuchtentyp einen technischen Fehler aufweist. Neben den defekten fünf Leuchten wurden daraufhin im Rahmen der Gewährleistung weitere acht Leuchtkörper ausgetauscht, bei denen ebenfalls dieser technische Fehler vorlag. Insgesamt wurden somit in der Gartenstraße auf Kosten des Herstellers 13 Leuchtkörper ausgetauscht.)

TOP 10.2:
Straßenbeleuchtung Grubenhof

RH Oetje weist darauf hin, dass die Masten der neuen Straßenbeleuchtung im Grubenhof teilweise nicht fest genug installiert seien, so dass sie wackeln.

Von der Verwaltung wird eine Prüfung zugesagt.

TOP 10.3:
Brunnen auf dem Marktplatz

RH Oetje erkundigt sich danach, warum der als Brunnen hergerichtete Findling auf dem Marktplatz durch das Brunnenwasser eine rostbraune Farbe angenommen habe.

Von der Verwaltung wird hierzu erläutert, dass sich das Wasser des Brunnens aufgrund des zeitweilig sehr hohen Grundwasserstands mit eisenhaltigem Grundwasser vermischt habe. Dieses sei in den Wasserkreislauf des Brunnens eingedrungen. Durch die bauausführende Firma werde daher der Pumpenschacht unter dem Brunnen kurzfristig gegen hoch stehendes Grundwasser abgedichtet.

TOP 10.4:
Erneuerung der Zuleitungen im Bad am Stadion

RH Oetje erkundigt sich, ob in diesem Jahr noch Arbeiten zur weiteren Sanierung der Zuleitungen am Becken des Freibades geplant seien.

Dies wird von der Verwaltung verneint. In diesem Jahr soll lediglich geprüft werden, inwieweit weitere Sanierungsarbeiten am Leitungssystem erforderlich sind.

TOP 10.5:
Sachstand im Verfahren zum LROP

RH Dr. Fittje erkundigt sich nach dem Sachstand zum Verfahren der Änderung des Landesraumordnungsprogramms.

Von der Verwaltung wird ausgeführt, dass in dieser Angelegenheit kein neuer Sachstand zu vermelden sei.

TOP 10.6:

Höhenniveau des Radweges in Jeddelloh I

RH von Aschwege möchte zu Protokoll geben, dass nach seiner Auffassung das geplante Höhenniveau der derzeit stattfindenden Erneuerung des Radweges in Jeddelloh I in Höhe der landwirtschaftlichen Fläche Hollje fehlerhaft sei. Der Radweg werde dort deutlich zu tief erstellt. Er habe hierauf die zuständige Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr in Oldenburg mehrfach hingewiesen.

Von der Verwaltung wird hierzu ausgeführt, dass auch der Ortsverein Jeddelloh I und die Verwaltung entsprechende, aus der Bevölkerung vorgetragene Bedenken an die zuständige Landesbehörde weitergegeben haben.

TOP 10.7:

Bereitstellung von Unterlagen im Ratsinformationssystem

RF Exner bittet darum, in das Ratsinformationssystem den Entwurf des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes sowie die Prioritätenliste für Investitionsmaßnahmen einzustellen.

Dies wird von der Verwaltung zugesagt.

TOP 11:

Einwohnerfragestunde

TOP 11.1:

Dorfplatzplanung Friedrichsfehn

Herr Hennig-Weltzien bedankt sich im Namen des Ortsvereins Friedrichsfehn für die gute Zusammenarbeit mit der Verwaltung bei der Planung des Dorfplatzes Friedrichsfehn.

TOP 11.2:

Schlechte Akustik im Rathaussaal

Ein Bürger aus Edewecht merkt an, dass er aufgrund der schlechten Akustik im Rathaussaal teilweise den Ausführungen während der Sitzung nicht folgen können. Er regt die Verwendung einer Mikrofonanlage an.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

TOP 11.3:

Grundstück ehemals Noss

Ein Bürger aus Edewecht weist darauf hin, dass durch die Abbrucharbeiten auf dem Grundstück ehemals Noss eine Baugrube entstanden sei, die aufgrund ihrer Nähe zum Gehweg eine Gefahr darstelle. Teile der Gehwegpflasterung seien bereits abgesackt und würden eine Stolpergefahr darstellen.

Von der Verwaltung wird hierzu ausgeführt, dass man gegenüber dem jetzigen Eigentümer des Grundstücks bereits mehrfach die Beseitigung der Gefahrenlage angemahnt habe. Zuletzt sei dies am heutigen Tage geschehen. Der Eigentümer habe zugesagt, umgehend Abhilfe zu schaffen. Verwaltungsseits werde man die Angelegenheit weiter im Auge behalten.

TOP 11.4:

Regelung der Oberflächenentwässerung im geplanten Neubaugebiet auf dem Esch

Ein Bürger aus Edeweicht erkundigt sich, in welcher Weise die Oberflächenentwässerung für das geplante Neubaugebiet auf dem Esch in Edeweicht geregelt werden solle.

Von der Verwaltung wird hierzu erläutert, dass vorgesehen sei, die Grundstücke über eine Regenwasserkanalisation zu entwässern. Das Baugebiet werde an die bestehende Regenwasserkanalisation in der Hauptstraße angeschlossen.

TOP 11.5:

Ausbau der Bushaltestelle "ARAL-Tankstelle"

Ein Bürger aus Edeweicht weist darauf hin, dass die Bushaltestelle „ARAL-Tankstelle“ besser ausgebaut werden müsste. Es sei keine ausreichende Aufstellfläche vorhanden. Bei dieser Gelegenheit regt er an, die Haltestelle in „Haus der Begegnung“ umzubenennen, da die Tankstelle inzwischen ebenfalls umbenannt worden sei.

Von der Verwaltung wird mitgeteilt, dass die Haltestelle in diesem Jahr von der Gemeinde barrierefrei ausgebaut werde. Die Anregung der Umbenennung werde man aufnehmen und an die zuständige Stelle weitergeben.

TOP 11.6:

Zustand des Gehweges an der Hauptstraße

Ein Bürger aus Edeweicht weist auf den schlechten Zustand des Gehweges an der Hauptstraße zwischen den Häusern Hauptstraße 77 bis 89 hin.

Von der Verwaltung wird eine Prüfung zugesagt.

TOP 12:

Schließung der Sitzung

Vorsitzender Krüger schließt um 19.40 Uhr die Sitzung des Bauausschusses und wünscht allen Anwesenden einen guten Heimweg.

Vorsitzender

Bürgermeisterin

Protokollführer



Sanierung Edeweicht- Ortsmitte

Zwischenbericht und Festlegung weiterer Maßnahmen Stadtsanierung „Ortsmitte“



Sachdarstellung

Inhalte

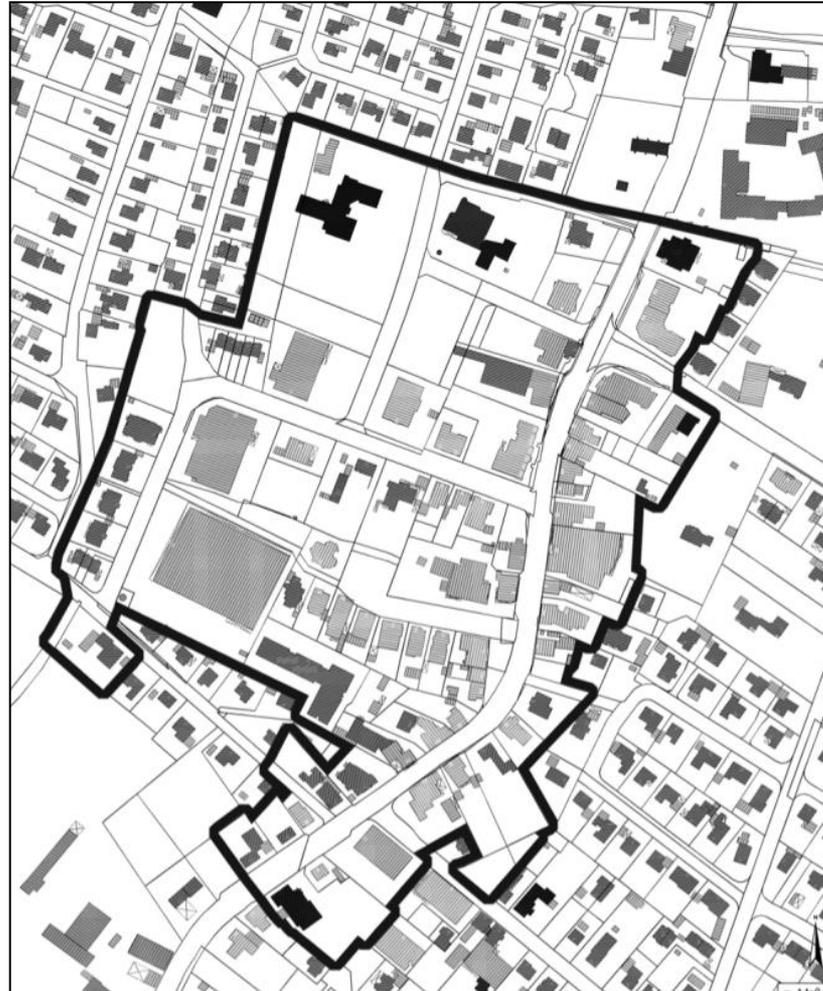
Gemeinde Edewecht wurde im Jahre 2010 in das Städtebauförderprogramm des Bundes und des Landes Niedersachsen

Aktive Stadt und Ortsteilzentren

aufgenommen.

Satzungsbeschluss erfolgte mit dem 20.12.2010

Karte vom Sanierungsgebiet



Bisherige Maßnahmen

Neugestaltung des Marktplatzes mit Rathausstraße und Rathausvorplatz

geplante Kosten € 1,395 Mio

abgerechnet insgesamt € 1,359 Mio

Zusatzkosten durch diverse Einzelmaßnahmen, Planungs- und Ingenieurleistungen und Änderungen und Ergänzungen rd. € 160.000

Kosten insgesamt € 1,519 Mio

Umgestaltung des Grubenhofes

mit Herstellung einer Fuß- und Radwegverbindung an der Bahnhofstraße

geplante Kosten rd. € 573.000

abgerechnet insgesamt rd. € 575.000

Bewilligungssumme: € 2.400.000

Bisherige Gesamtkosten € 2.233.800

nicht förderfähiger Anteil am Regenwasserkanal rd. € 80.000

noch verbleibender förderfähiger Kostenrahmen rd. € 256.000

noch verbleibender förderfähiger Kostenrahmen rd. € 256.000

Weitere geplante Maßnahmen:

- a) Erneuerung der Bahnhofstraße einschließlich des Reststücks der Straße „Am Neuen Markt“ in Höhe Aldi / Rossmann
- b) Ergänzung der Boule – Fläche / Möblierung

Grobe Kostenschätzung a) € 320.000

 b) € 8.000

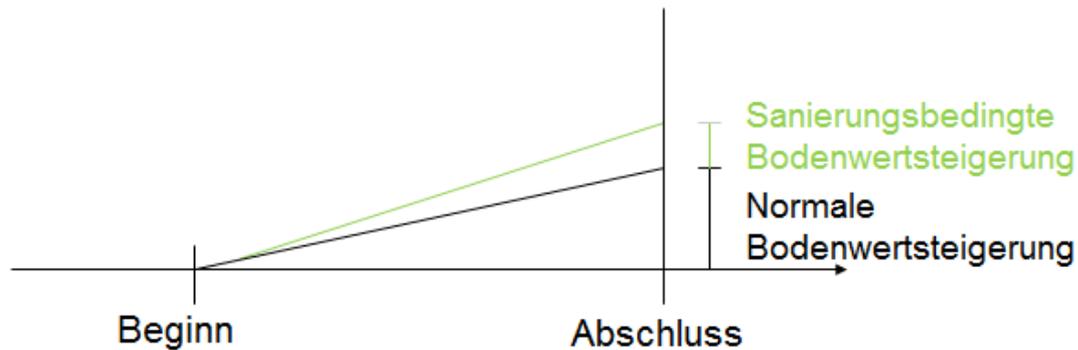
Gesamt: € 328.000

Differenz: € 72.000

Ausgleichsbeträgen für sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen

„Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften“ gem. §§ 152 – 156 a BauGB

- Regelungen zu Ausgleichsbeträgen für sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen



Weitere Vorgehensweise zur Abrechnung der Ausgleichsbeträge

- 1. Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte beim LGLN Oldenburg bis Mitte des Jahres**
- 2. Freiwillige Vereinbarungen mit den Grundstückseigentümern im lfd. Verfahren**
- 3. Festsetzung per Bescheid nach Aufhebung der Sanierungssatzung**

Weitere Vorgehensweise zur Abrechnung der Ausgleichsbeträge

Vorteile der Gemeinde und der Grundstückseigentümer

- 1. die Ausgleichsbeträge können im Sanierungsverfahren noch verwandt werden**
- 2. Rechtssicherheit**
- 3. geringere Verfahrenskosten / Verwaltungskosten**
- 4. Abschlag für vorzeitige Zahlung von maximal 10% möglich**
- 5. nach Zahlung ist auf Antrag eine Löschung des San-Vermerks im Grundbuch möglich**

Genehmigungspflichten (gem. § 144 BauGB)

Genehmigungspflichtige Vorhaben gem. § 144 BauGB fallen weg

z.B.

Abs. 2:

- Rechtsgeschäftliche Veräußerungen + Erbbaurechtsbestellung und -veräußerung
- Belastungen von Grundstücken | Wohnungseigentum
- Schuldrechtliche Verträge zu Punkt 1 + 2
- Begründung, Änderung und Aufhebung von Baulasten
- Veränderungen von Grundstücksgrenzen

Absicherung über **Sanierungsvermerk im Grundbuch** gem. § 143 (2) BauGB

Amtsblatt	Grundbuch von	Band	Blatt	Zweite Abteilung
Laufende Nummer der Eintragung	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
1	1, 3	Es wird eine Sanierung durchgeführt. Eingetragen am XXX .		

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

BauBeCon Sanierungsträger GmbH

Kay Greiner
Projektleiter

Anne-Conway-Straße 1, 28359 Bremen

Telefon +49 421 32901 27

Telefax +49 421 32901 22

Mobil +49 172 5420 234

kgreiner@baubeconstadtsanierung.de



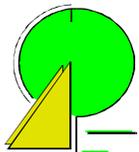
Gemeinde Edewecht

TOP 7

Bebauungsplan Nr. 185 / 8. FNP Änderung „Esch - Edewecht“

Sitzung des Bauausschusses

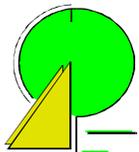
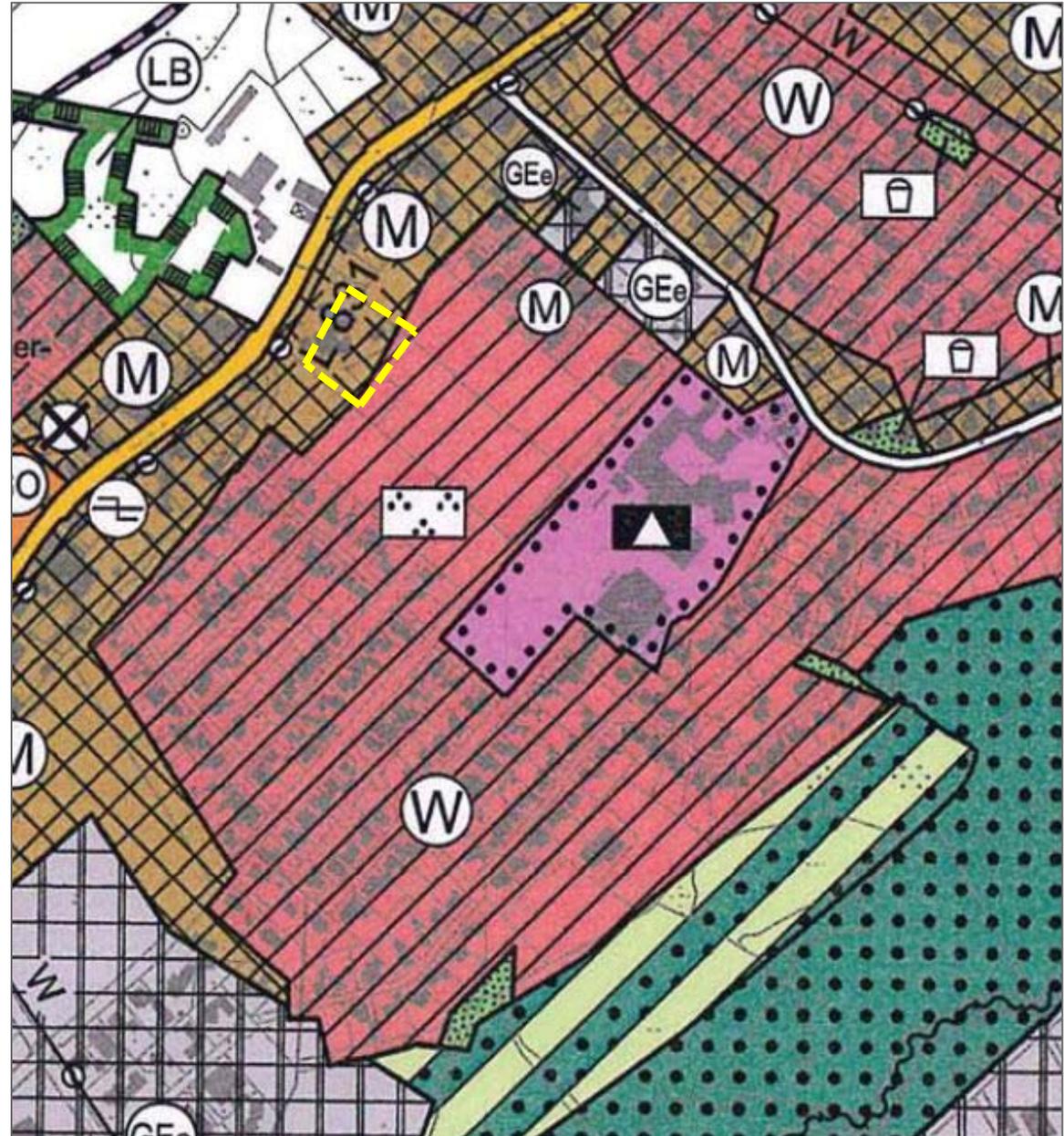
23.02.2015



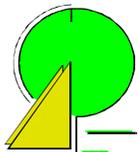


AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

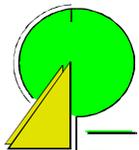
- Wohnbaufläche (W) & gemischte Baufläche (M)
- Südlich angrenzend Gemeinbedarfsfläche Schule
- FNP wird im Zuge der **8. FNP-Änderung** an die geänderten Entwicklungsziele angepasst.



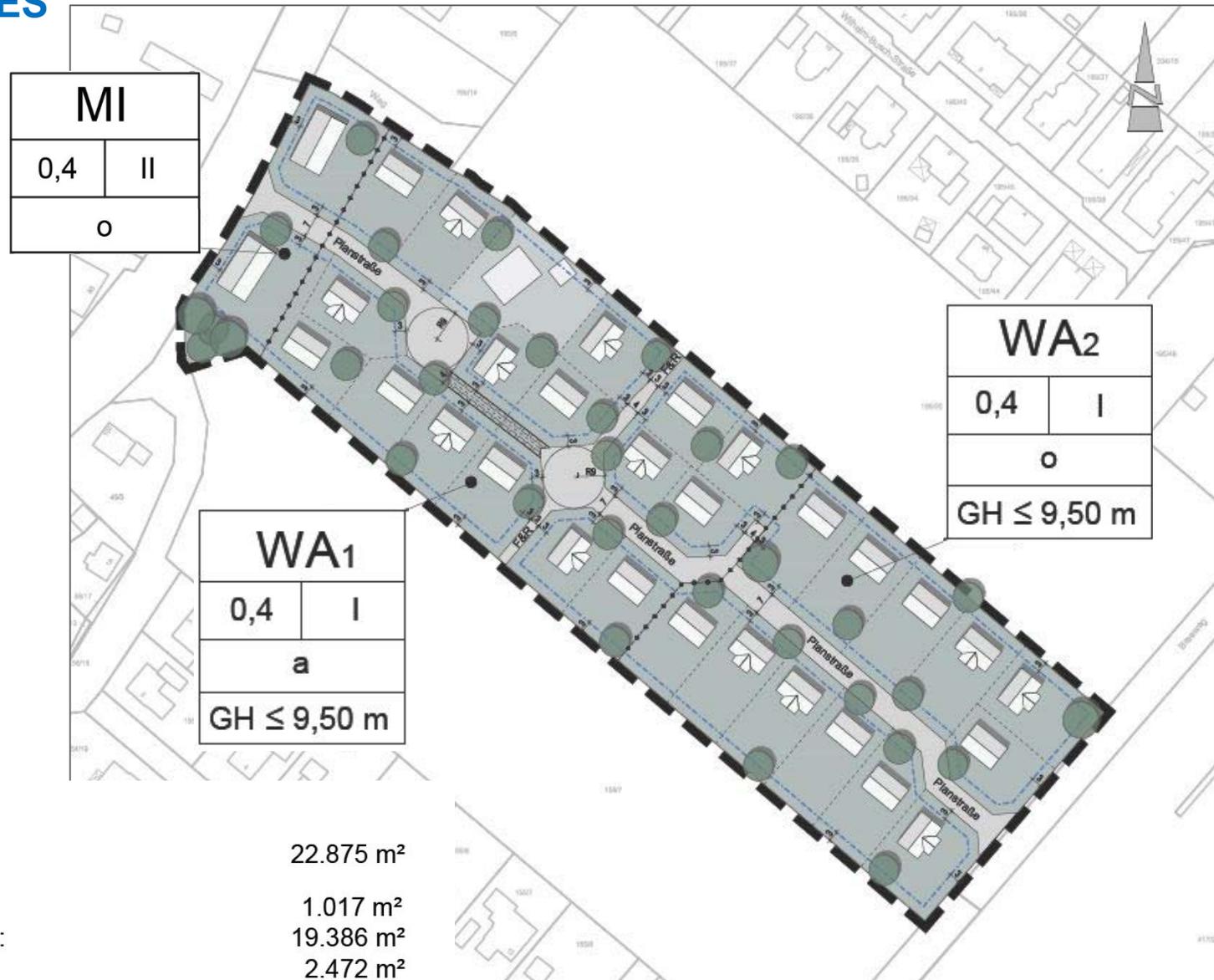
8. FNP-ÄNDERUNG



**BEBAUUNGS-
KONZEPT**



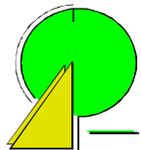
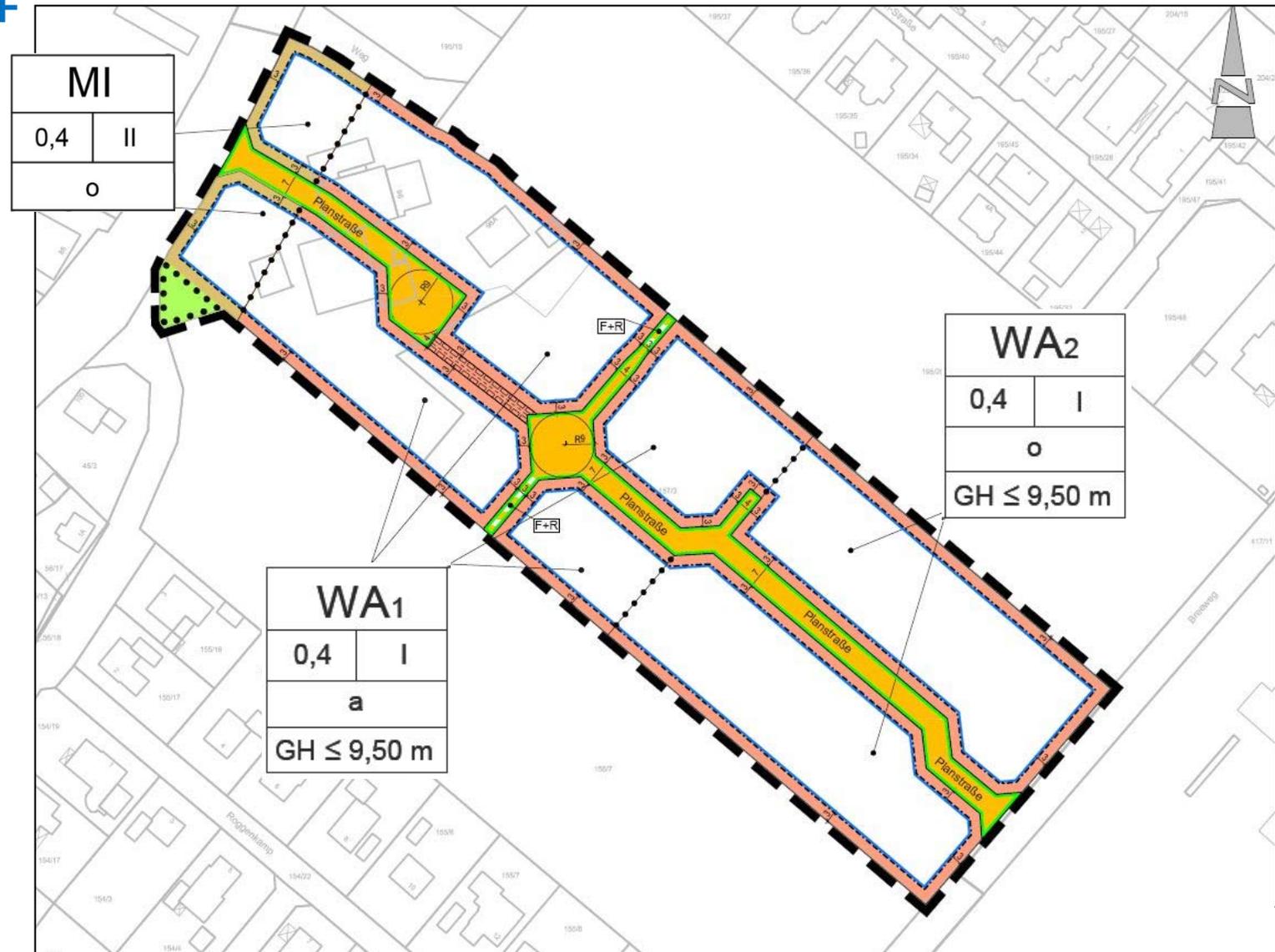
STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT



Flächenbilanz:

Gesamtfläche:	22.875 m ²
Fläche im Bestand:	1.017 m ²
bauliche Entwicklungsflächen:	19.386 m ²
geplante Verkehrsfläche:	2.472 m ²
Anzahl Grundstücke:	30
durchschnittliche Grundstücksgröße:	646 m ²

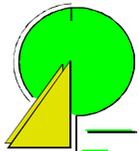
VORENTWURF



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) gem. § 6 BauNVO sind Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 6-8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).
2. Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) gem. § 6 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
3. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1, WA2) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 2-5 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
4. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA1, WA2) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

Oberer Bezugspunkt: obere Gebäudekante
Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße
5. In der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO 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. Hausgruppen sind nicht zulässig. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

6. Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 (1) BauNVO nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“.

7. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB je angefangener 250 m² Grundstücksfläche auf dem jeweiligen Grundstück ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bepflanzungsmaßnahmen sind in der folgenden Pflanzperiode nach Fertigstellung der baulichen Anlagen durchzuführen.

vorgeschlagene Pflanzenarten:

Laubbäume: Eberesche, Esche, Hainbuche, Stieleiche, Winterlinde, Schwarzerle,
Wildapfel, Birke, Vogelkirsche

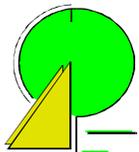
Obstbäume: Äpfel: Boskoop, Groninger Krone, Jacob Fischer, Ostfriesischer Striebling

Birne: Gute Graue, Köstliche von Charneu, Gellerts Butterbirne

Kirsche: Lucienkirsche, Oktavia, Morellenfeuer

Qualitäten: Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, 12 - 14 cm Stammumfang

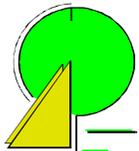
Obstbäume: Hochstamm, 8 - 10 cm Stammumfang





Gemeinde Edewecht

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!!!





Geltungsbereich
8. Änderung Hochrechnungsplan 2013

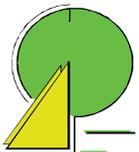


Gemeinde Edewecht

Anlegung des Dorfplatzes in Friedrichsfehn

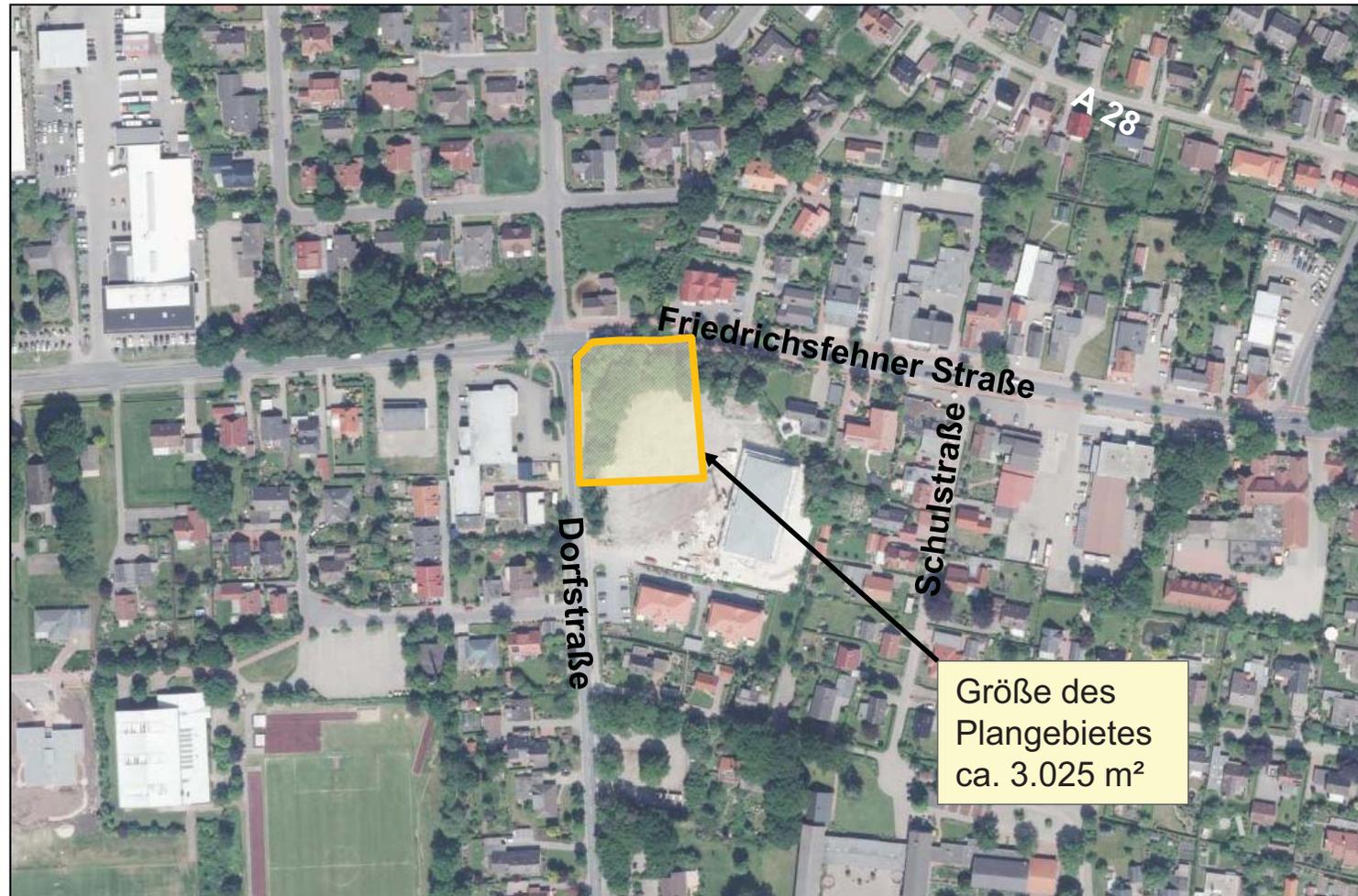
- Entwurf der Gestaltungsplanung -

Vorstellung des Entwurfs in der Bauausschusssitzung der Gemeinde
Edewecht am 23.02.2015 im Rathaus

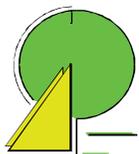


Anlass und Ziel der Planung

Gestaltung eines
multifunktionalen
Dorfplatzes



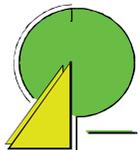
Quelle: LGLN



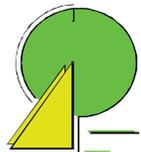
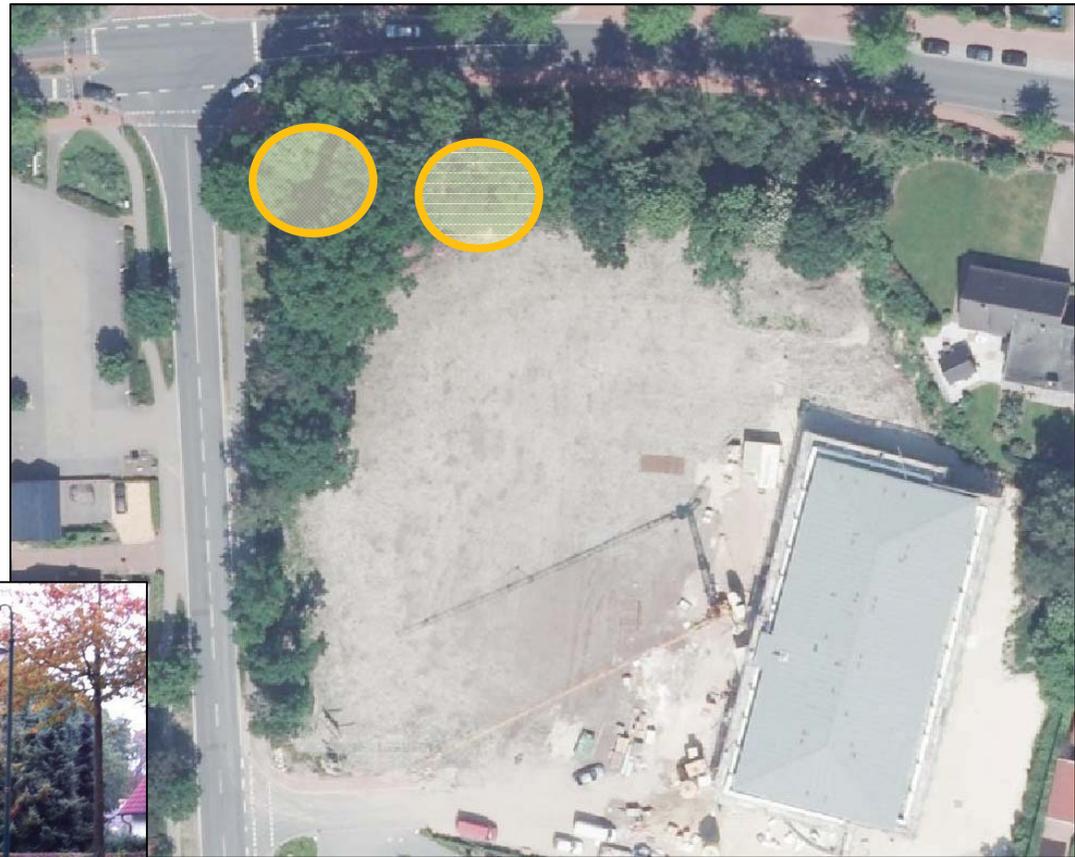
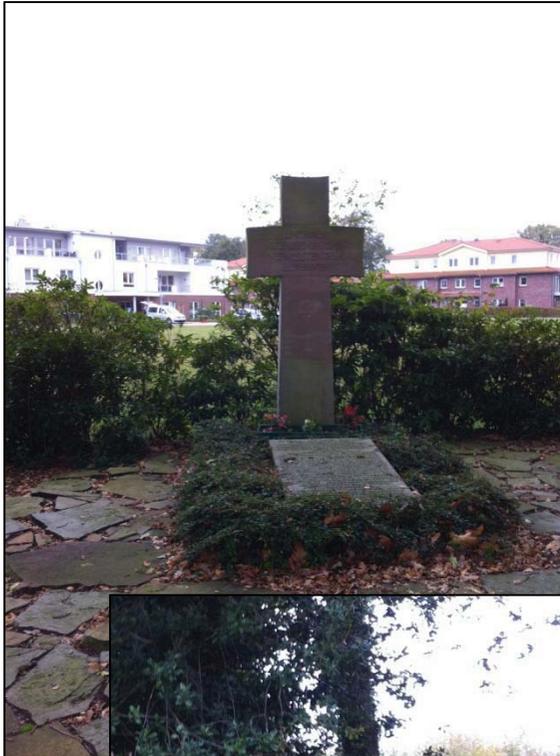
Ausgangssituation



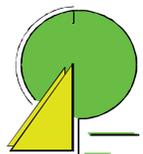
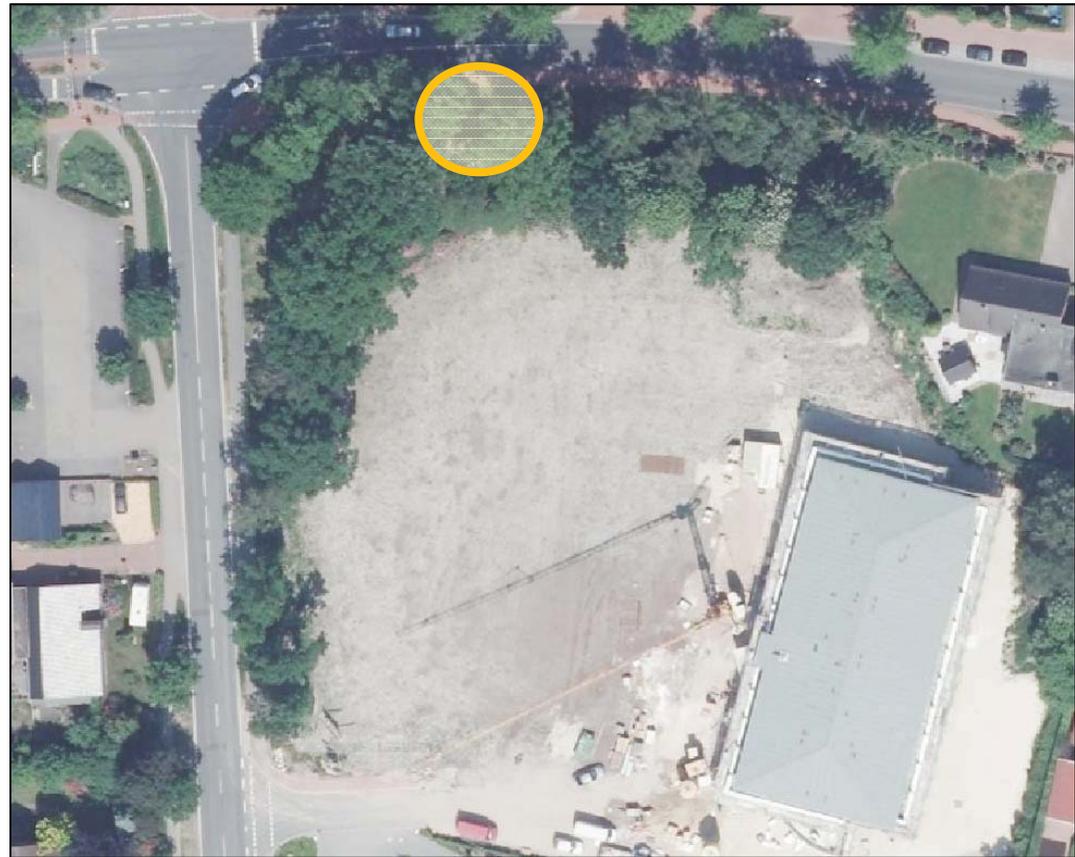
Denkmäler



Ausgangssituation



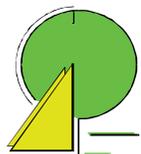
Ausgangssituation



Ausgangssituation

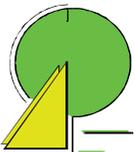
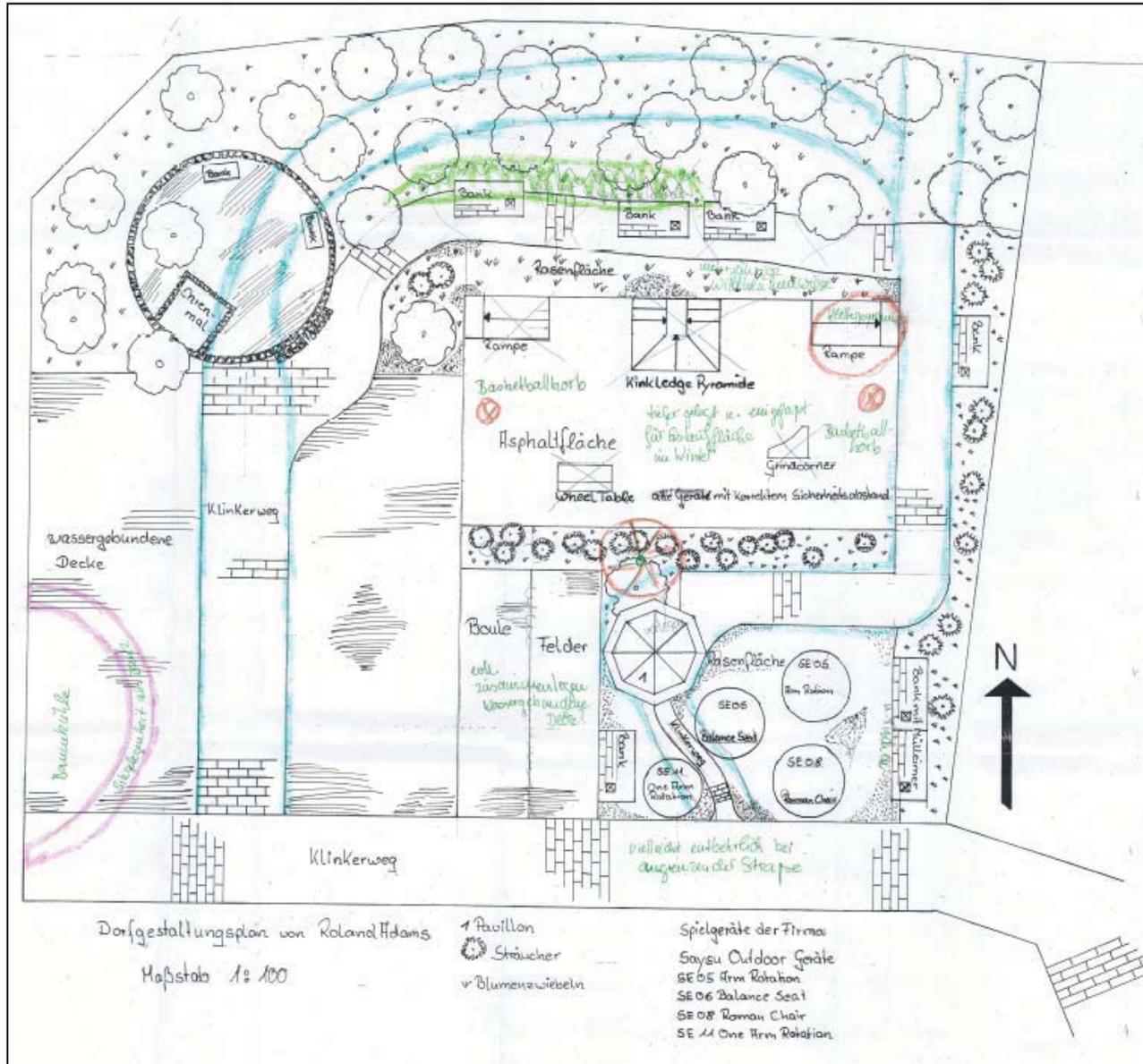


z.T. Baumbestand im tiefer liegenden Gelände



Gemeinde Edewecht

Dorfplatz Friedrichsfehn



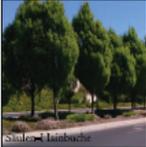
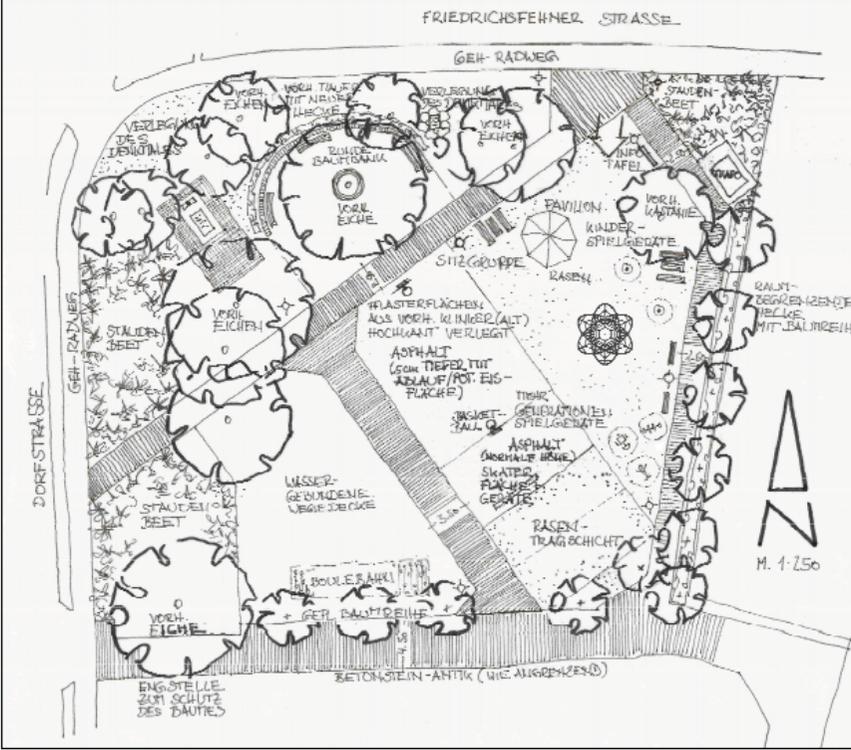
Planung

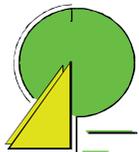
Gemeinde Edewecht

Gestaltung Dorfplatz Friedrichsfehn

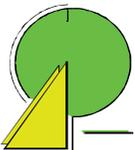
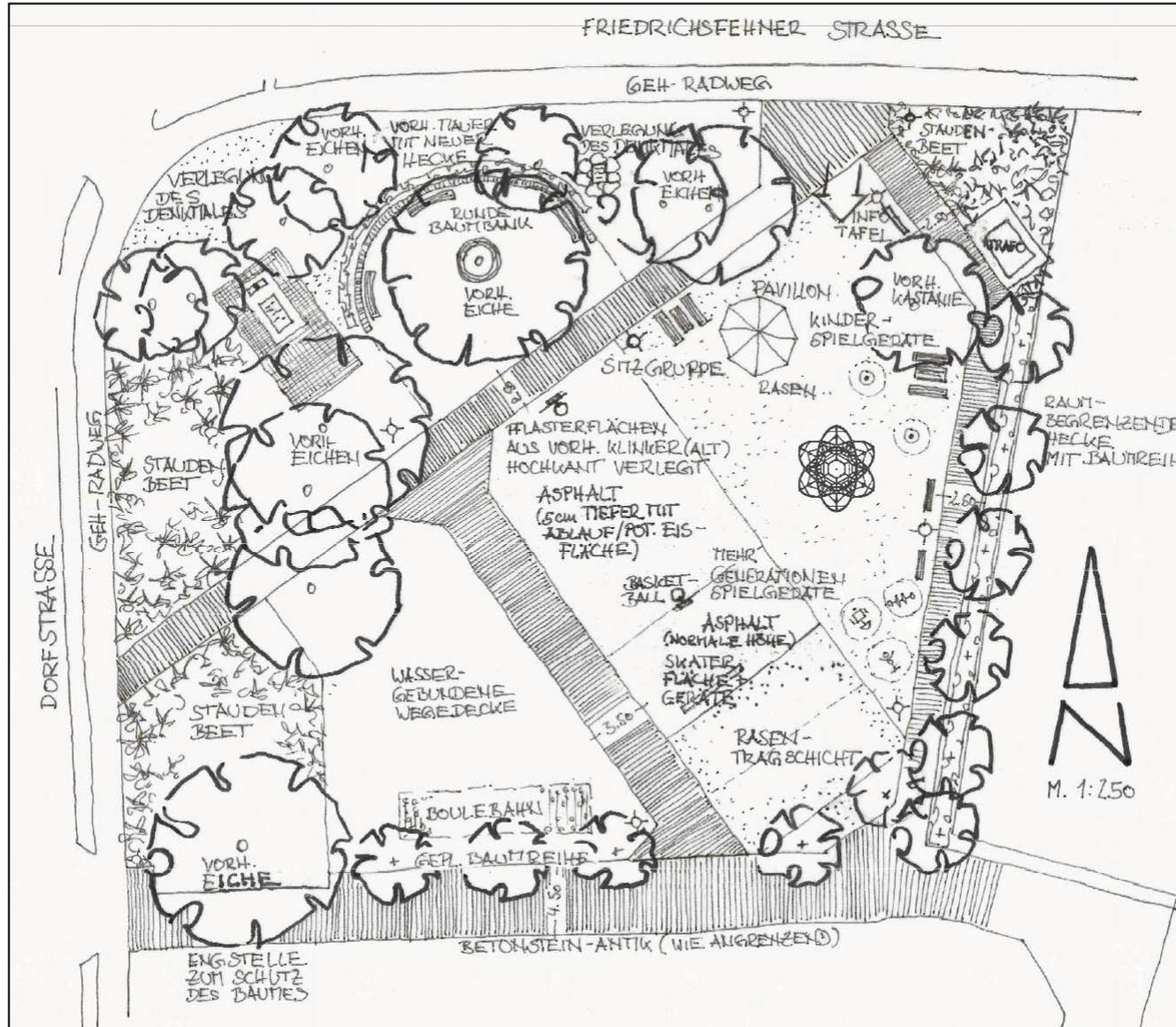
Entwurf



<p>Ausstattung</p>   	<p>Staudenbeete</p>    	<p>Boulebahn</p> 	<p>Denkmal</p> 	<p>Lampen</p>  	
<p>Skatebereich</p>  	<p>Bäume</p> 	 <p>M. 1-250</p>			<p>Wege</p>  
<p>Mehrgenerationenspielfeld / Outdoorfitness</p>     			<p>Pavillon</p>  		
<p>Diekmann & Mosebach Regionalplanung Stadt- und Landschaftsplanung Entwicklung und Projektmanagement</p> <p>Oldenburger Straße 66 26160 Rastade Tel. (04402) 41 16 30 Fax 41 16 40</p> 					



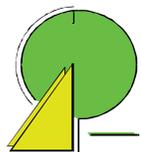
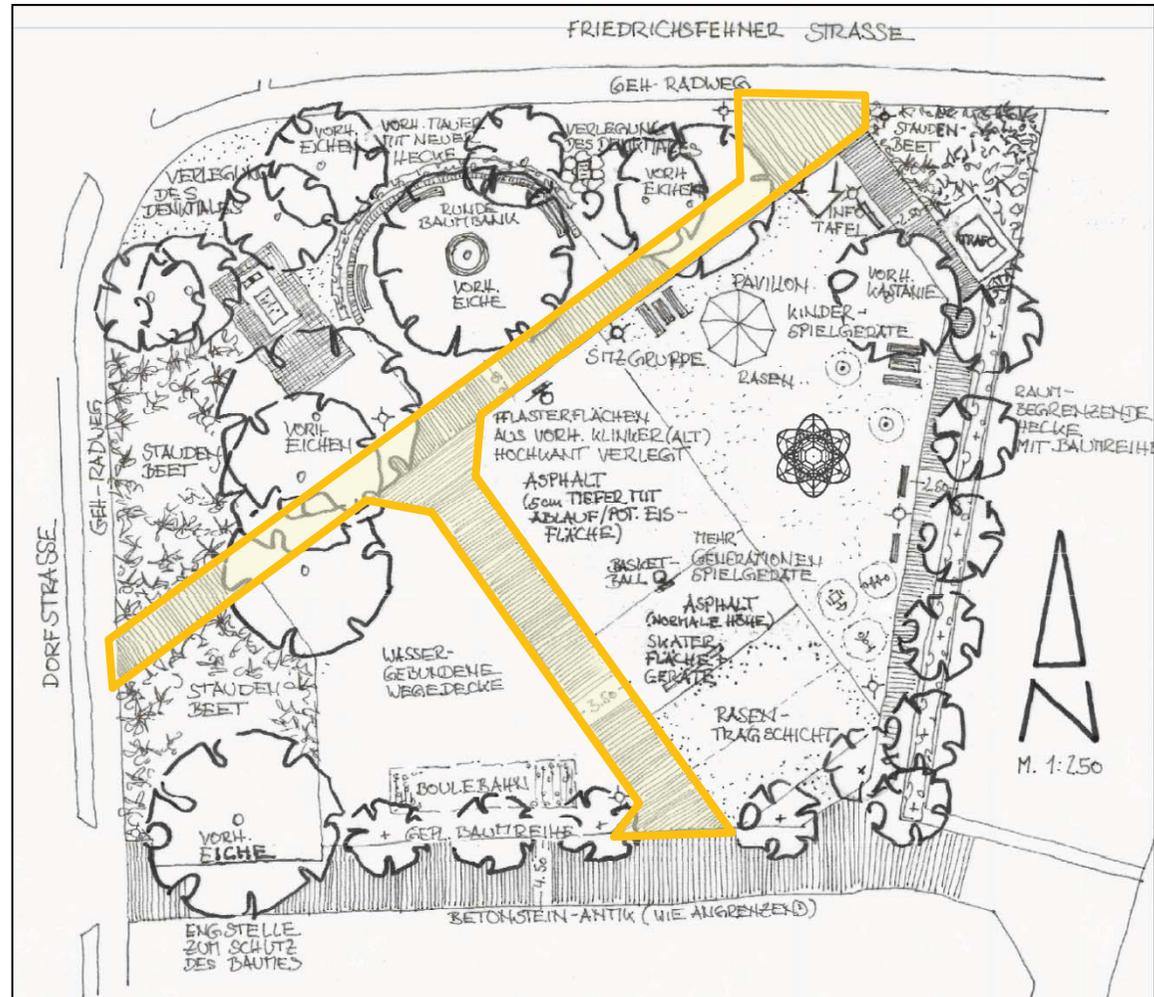
Planung



Anlage von Wegen

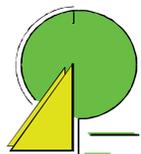
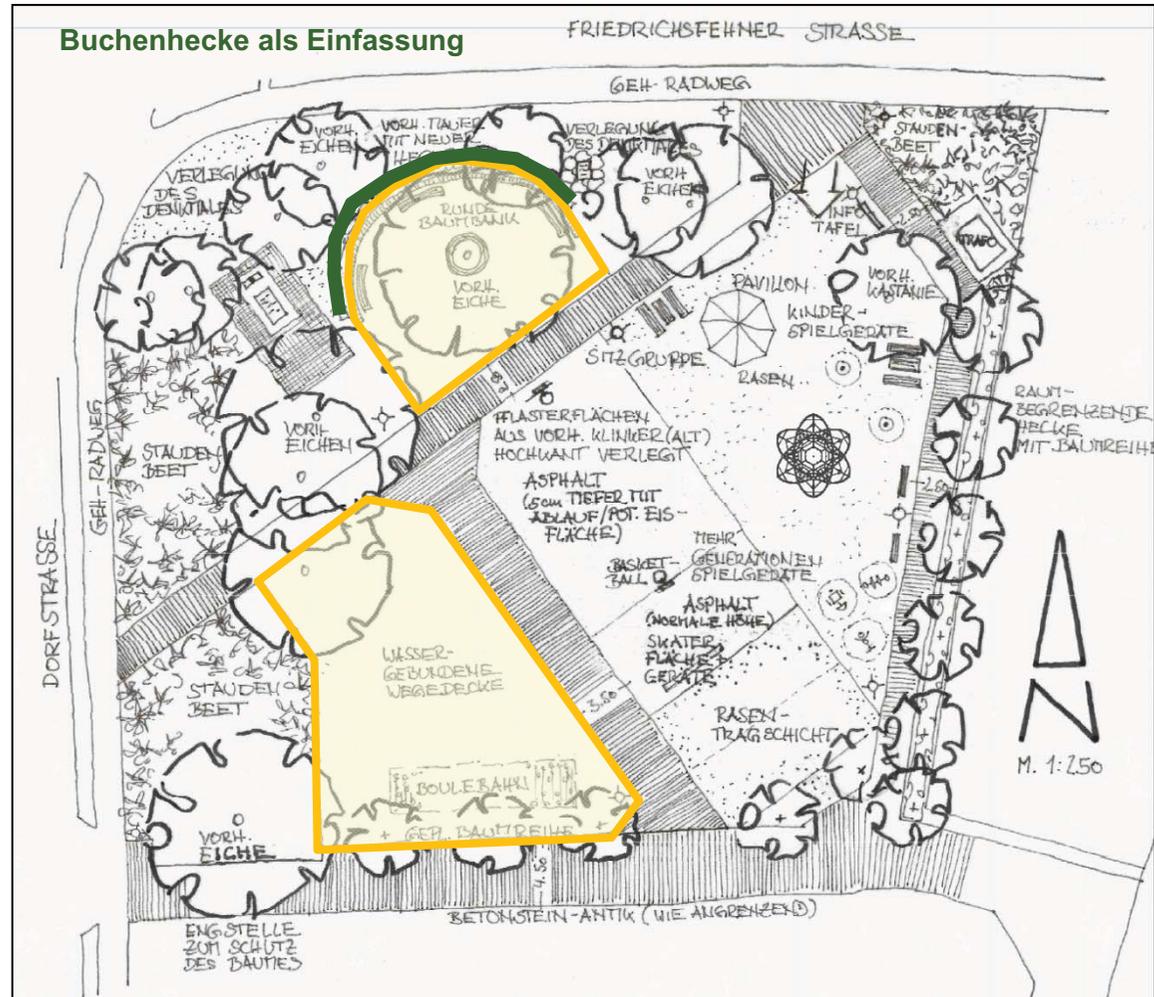
Pflasterfläche aus vorhandenen
Klinkersteinen (alt)

hochkant verlegt



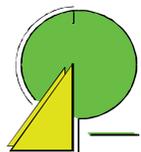
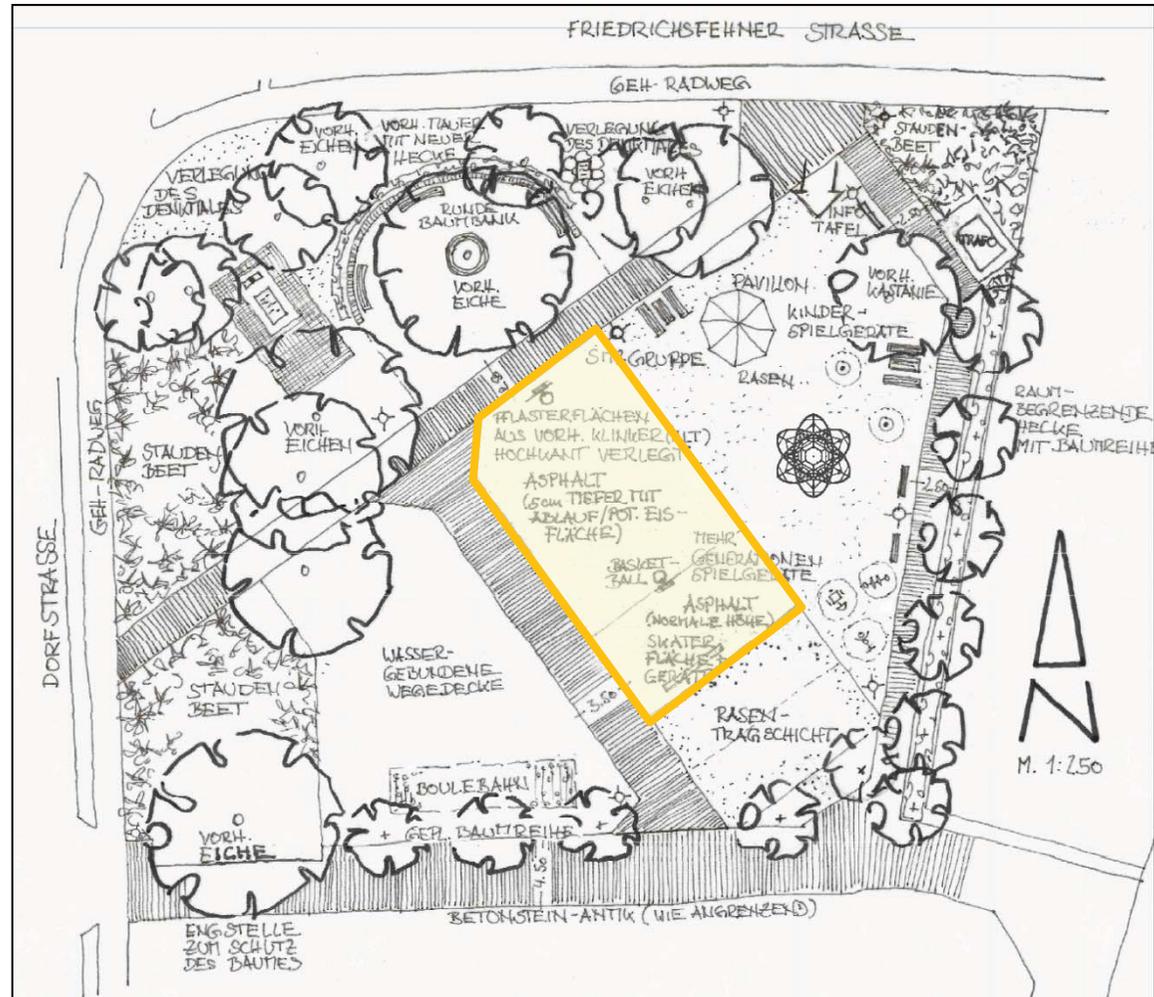
Anlage von Plätzen und Multifunktionsflächen

Wassergebundene Wegedecken



Anlage von Plätzen und Multifunktionsflächen

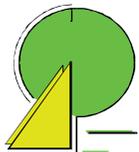
Asphaltfläche
(Basketball- bzw. Streetballfläche)



Anlage von Plätzen und Multifunktionsflächen

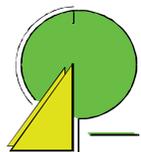
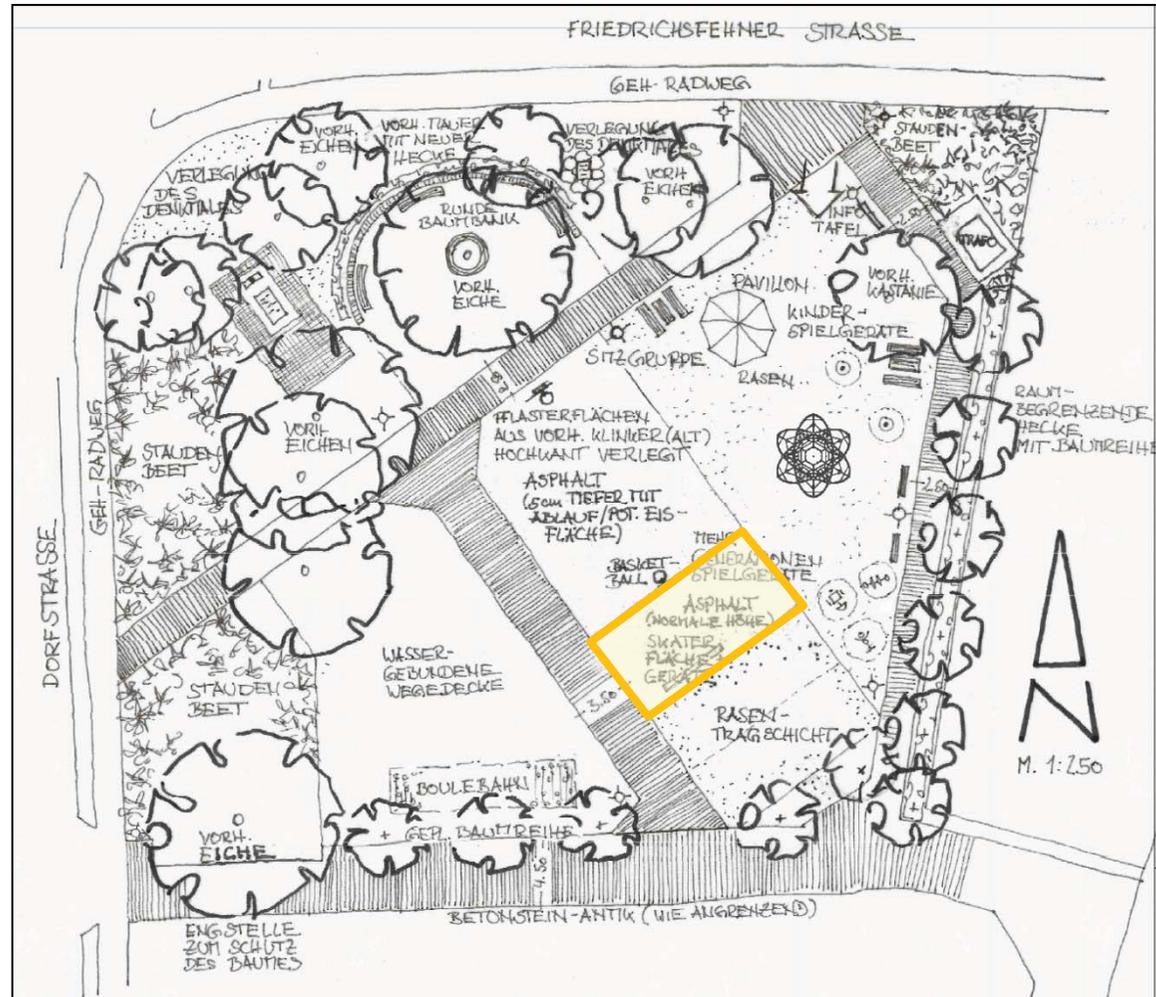
Asphaltfläche

(5 cm tiefer mit Ablauf als potenzielle Eisfläche)



Anlage von Plätzen und Multifunktionsflächen

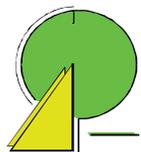
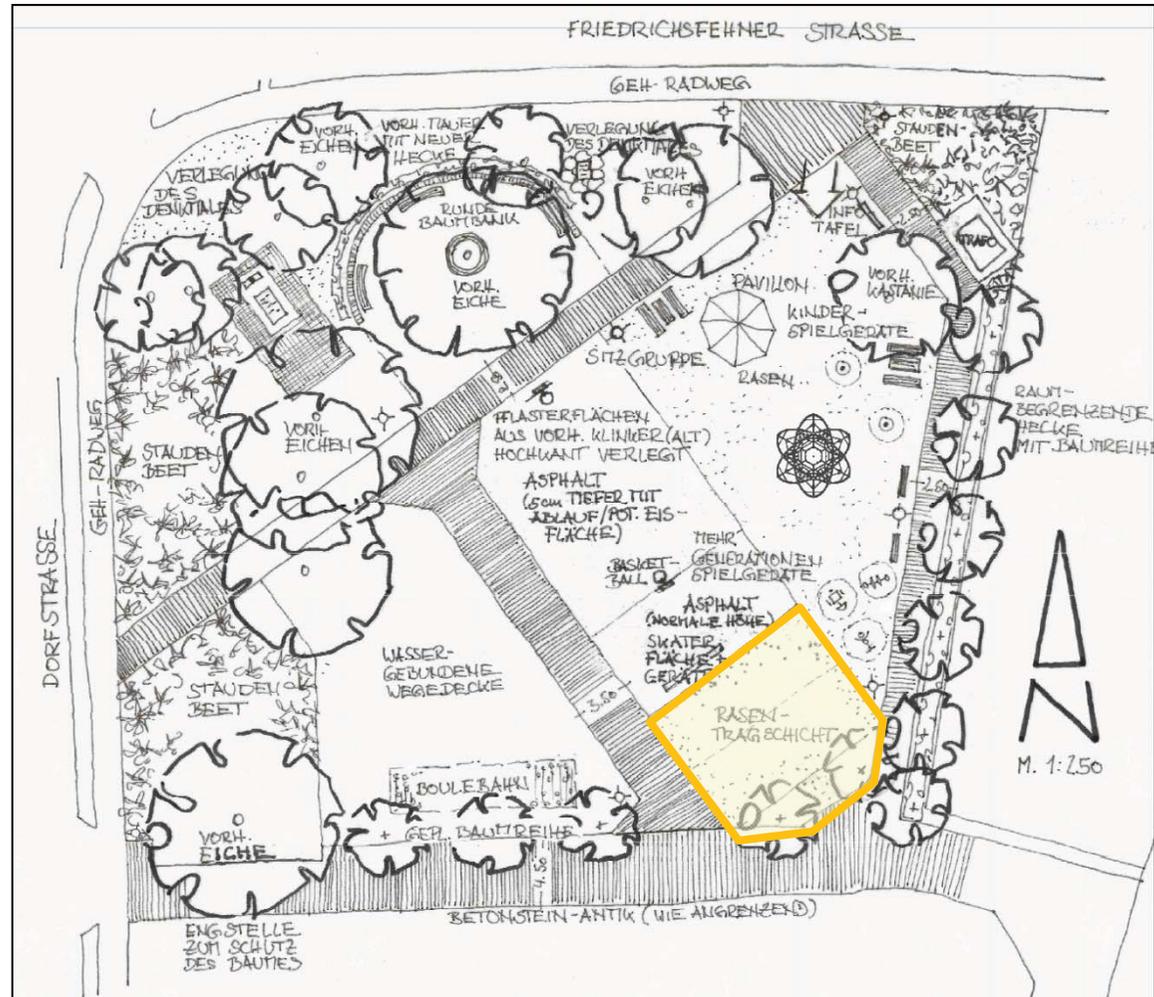
Asphaltfläche – Skatebereich



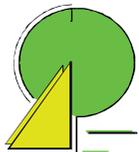
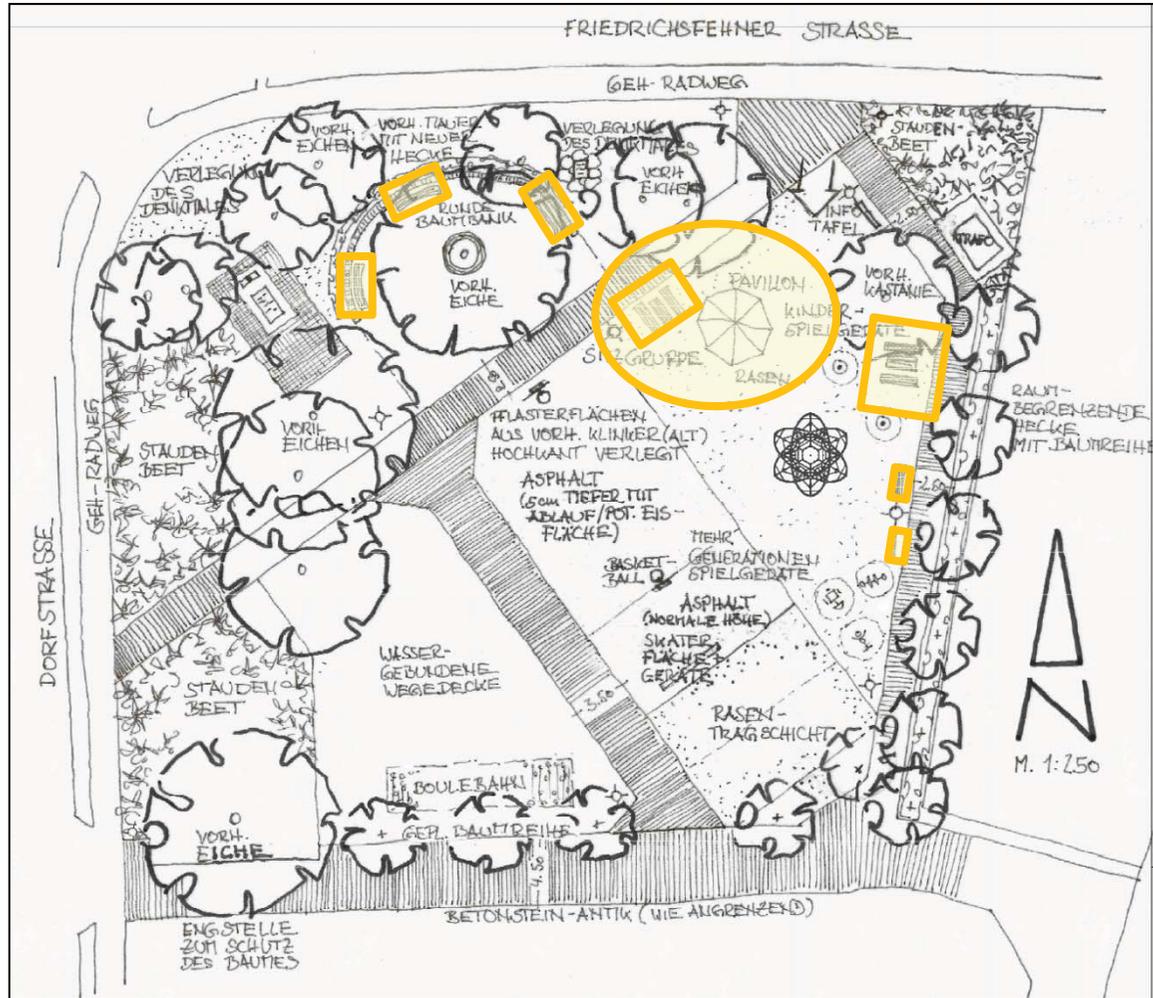
Anlage von Plätzen und Multifunktionsflächen

Tragfähige Rasenschicht

(Aufbau ähnlich wassergebundenen Wegedecken, jedoch zum einsähen mit Rasen)



Aufenthalts- und Sitzgelegenheiten



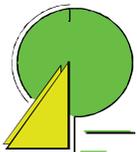
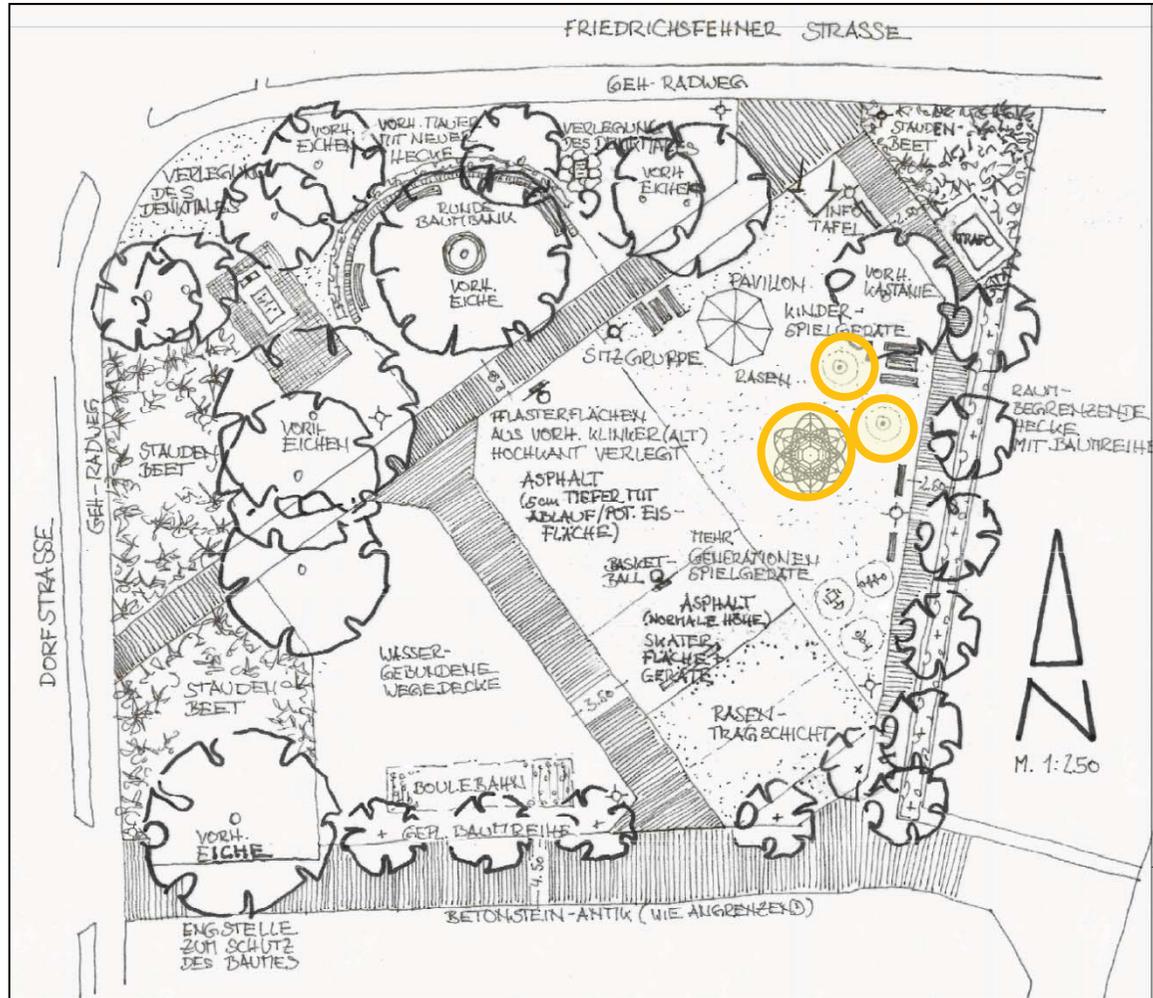
Spielgeräte



Klettergerüst (Bsp. „Sirius“, Raumbedarf 8,20 ø)



Kleinkindspielgeräte im Bereich der Sitzgruppen (z.B. Wipptiere)



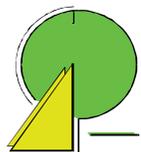
Gehölzpflanzungen

Baumreihe

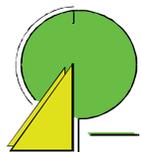
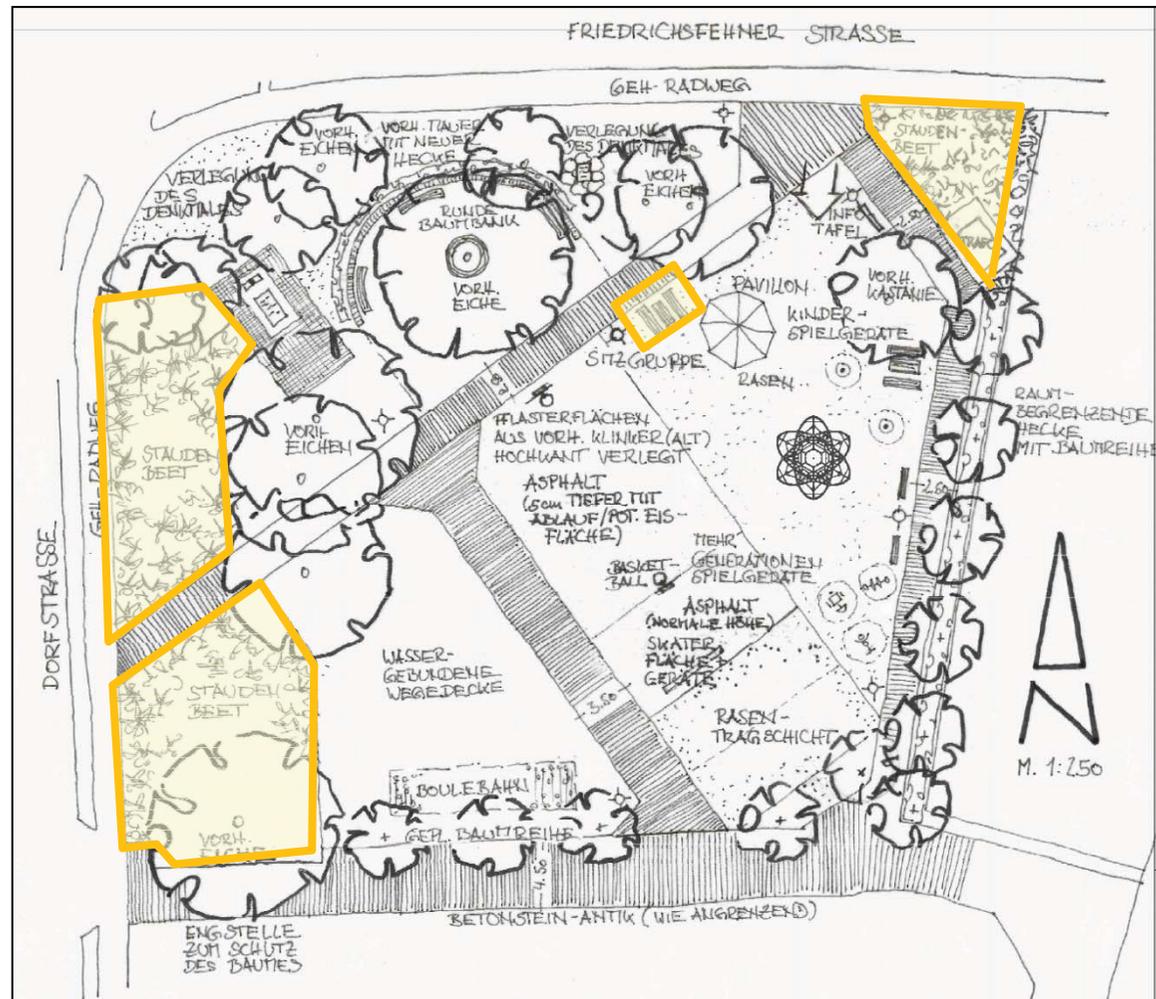
Raubbegrenzende Hecke mit Baumreihe



Säulenhainbuchen



Anlage von dauerblühenden, dichten Staudenbeeten



Sonstiges

Beleuchtung

(Lage und Anzahl gem. Lichtberechnung und Bedarf noch anzupassen)

Verlagerung Trafo

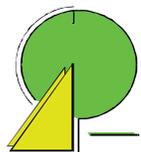
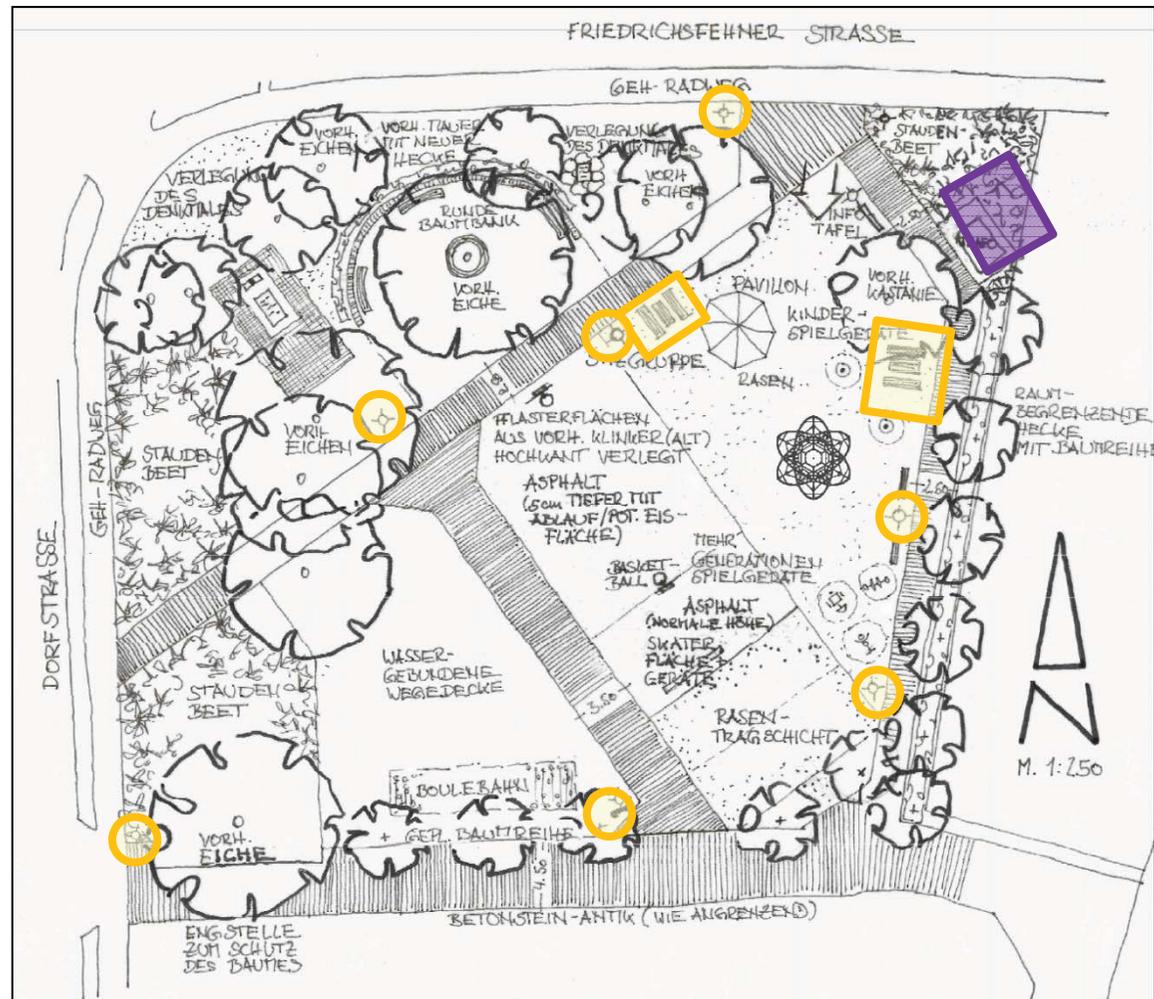
(Durchführung durch Versorger)

Ver- und Entsorgungsstation

(Die konkrete Lage wird mit dem Dorfverein abgestimmt)

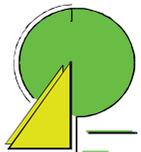
Wasseranschluss im Bereich Pavillon

(für evtl. späteren Bau eines Brunnens)





Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!!!



Geltungsbereich der
Satzung zur Regelung
der Außenwerbung
in Edewecht

