

Beschlussvorlage

Nr. 2016/FB III/2134

Bebauungsplan Nr. 188 "Zwischen Hauptstraße und Am Esch" in Süd Edewecht im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB; Abwägung zu den Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung sowie Erarbeitung des Satzungsbeschlusses

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit
Bauausschuss	12.04.2016	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	26.04.2016	Vorberatung
Rat	20.06.2016	Entscheidung

Federführung: Fachbereich Bauen, Planen und Umwelt

Beteiligungen: Stabstelle

Verfasser/in: Luebeck, Stefan

Sachdarstellung:

In seiner Sitzung am 08.12.2015 hat der Verwaltungsausschuss die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 188 zwischen der Hauptstraße und der Straße Am Esch im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen. Das Plangebiet grenzt östlich an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 102 an.

Für das Grundstück Hauptstraße 144 im Plangebiet gibt es bereits eine konkrete Objektplanung für ein eingeschossiges Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten (siehe **Anlage 1**). Weil sich das Gebiet jedoch derzeit als im Zusammenhang bebauter Ortsteil darstellt und die Anforderungen des Einfügungsgebotes nach § 34 BauGB nicht erfüllt, konnte dieses Vorhaben bisher nicht realisiert werden. Da sich dieser Bereich insgesamt für eine Verdichtung der Bebauung anbietet, wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenverdichtung eingeleitet.

Die am 08.12.2015 ebenfalls vom Verwaltungsausschuss beschlossene Durchführung der öffentlichen Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 03.02.2016 bis einschließlich 04.03.2016 nach vorheriger Bekanntmachung am 26.01.2016 in der Nordwest-Zeitung stattgefunden. Der Auslegungsentwurf ist als **Anlage Nr. 2** angefügt.

Während der öffentlichen Auslegung sind von privater Seite keine Anregungen und Hinweise vorgetragen worden. Von den beteiligten Trägern öffentlicher Belange haben sich folgende Stellen geäußert:

- Landkreis Ammerland
- Oldenburgische Industrie- und Handelskammer
- Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Geschäftsbereich Oldenburg

- Bundesamt für Infrastruktur der Bundeswehr
- OÖVV
- EWE Wasser GmbH
- Ammerländer Wasseracht
- Landesamt für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen – Regionaldirektion Hameln-Hannover
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Landwirtschaftskammer Niedersachsen – Bezirksstelle Oldenburg-Nord
- Verkehrsverbund Bremen / Niedersachsen
- TenneT TSO GmbH

Abwägungsrelevant von den eingegangenen Stellungnahmen sind die Anregungen und Hinweise des Landkreises Ammerland. Die Stellungnahme ist als **Anlage Nr. 3** angefügt.

Neben einigen redaktionellen Hinweisen geht der Landkreis insbesondere auf die nach Auffassung seiner Straßenverkehrsbehörde begrenzte Parkplatzsituation ein. Es wird angeregt, per örtlicher Bauvorschrift zu regeln, dass je Wohneinheit im Plangebiet zwei notwendige Einstellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen sind. Zur Erläuterung: Die Anzahl der notwendigen Einstellplätze wird grundsätzlich im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens durch den Landkreis Ammerland auf Grundlage des § 47 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) festgelegt. Hierbei wird auf die Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO zurückgegriffen, in denen Richtzahlen für verschiedene Nutzungstypen beschrieben werden. Hiernach wird für Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen eine Zahl von 1 bis 1,5 Einstellplätze je Wohnung genannt. In der bisherigen Genehmigungspraxis des Landkreises Ammerland werden für Mehrfamilienhäuser innerhalb dieses Rahmens 1,25 Einstellplätze je Wohnung gefordert. Aus Sicht der Gemeinde hat dieser „Schlüssel“ für Mehrfamilienhäuser in der Vergangenheit zu praktikablen Ergebnissen geführt, die keine nennenswerten nachteiligen Auswirkungen auf die innerörtliche Parkplatzsituation ausgelöst hat. Mit diesem Plangebiet soll für einen Bereich in Süd Edewecht die Möglichkeit einer sinnvollen und gewollten Innenverdichtung vorbereitet werden. Gerade der Bereich Süd Edewecht kann von einer Stärkung des Wohnungsangebotes profitieren. Eine optimale Ausnutzung des zur Verfügung stehenden Raumes sollte daher im Vordergrund stehen, zumal beidseitig der Hauptstraße durchgängig Parkstreifen im öffentlichen Raum vorhanden sind, die im Bedarfsfall neben den bereits auf den Baugrundstücken vorhandenen Einstellplätzen von Besuchern in Anspruch genommen werden können. Das konkret geplante Vorhaben weist im Übrigen für 6 Wohneinheiten 10 Einstellplätze, somit 1,67 Einstellplätze je Wohnung nach und überschreitet damit bereits die bisher gängigen Anforderungen. Von daher wird kein Erfordernis gesehen, eine gesonderte örtliche Bauvorschrift über die Anzahl erforderlicher Einstellplätze zu erlassen. Die Hinweise des Landkreises Ammerland werden daher zur Kenntnis genommen und, soweit sie redaktioneller Natur sind, auch beachtet bzw. Plan und Begründung werden entsprechend angepasst.

Da sich aufgrund der vorliegenden Stellungnahmen kein inhaltlicher Veränderungsbedarf ergibt, kann nunmehr unter Beachtung der oben genannten redaktionellen Veränderungen der Satzungsbeschluss vorbereitet werden. Die Beschlussempfehlung über den Verwaltungsausschuss an den Rat sollte daher wie folgt lauten:

Beschlussvorschlag:

1. *Zu den während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 188 in der Zeit vom 03.02.2016 bis 04.03.2016 eingegangenen Stellungnahmen wird im Sinne der in der Sitzung des Bauausschusses am 12.04.2016 erarbeiteten Abwägungsvorschläge entschieden. Die Verwaltung wird beauftragt, die Betroffenen entsprechend zu benachrichtigen.*

2. *Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 188, der aufgrund der Vorschriften des BauGB in der zurzeit geltenden Fassung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt wurde, wird als Satzung mit Begründung beschlossen. Die Verwaltung wird beauftragt den Bebauungsplan Nr. 188 durch Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Ammerland in Kraft zu setzen. Auf die Bekanntmachung ist in der Nordwest-Zeitung – Ammerländer Teil – hinzuweisen.*

Anlagen:

- Lageplan Objektplanung Hauptstraße 144
- Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 188
- Stellungnahme des Landkreises Ammerland