

**Amt:** Amt IV  
**Datum:** 24. November 2010  
**Az.:** IV Ko

**Nr. 2010/IV/688**

## Beschlussvorlage

<b>Gremium</b>	<b>Datum</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Bauausschuss	06.12.2010	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	13.12.2010	Entscheidung

**Handz. Bürgermeisterin**  
**Beteiligte Ämter: Amt IV**

**Handz. Gemeindeglieder:**

**Betrifft: 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 "Baumschulenweg" in Nord Edewecht II im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB; hier: Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss**

### Sachdarstellung:

Der Bebauungsplan Nr. 112 „Baumschulenweg“ setzt für die Flächen westlich der Martin-Reinke-Straße ein allgemeines Wohngebiet mit der Bezeichnung „Servicewohnen“ fest. Dieser Bereich soll der Errichtung von Wohnungen und Wohnanlagen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (hier: ältere und pflegebedürftige Menschen) dienen. Zulässig sollen Anlagen, die einen medizinischen – sozialen Wohnservice bieten sowie Altenwohnungen sein. Ein Planauszug und ein Auszug aus den textlichen Festsetzungen liegt dieser Beschlussvorlage als Anlage 1 bei. Hintergrund dieser Festsetzung war seinerzeit die planerische Zielsetzung, an zentraler Stelle in der Nähe aller wesentlichen Versorgungseinrichtungen und abseits von Verkehrslärmimmissionen eine Fläche speziell für den wachsenden Wohnbedarf älterer und pflegebedürftiger Menschen bereitzuhalten. Es hat sich allerdings gezeigt, dass eine ausschließliche Beschränkung der zulässigen Wohnnutzung auf diese Zielgruppe ein erhebliches Hemmnis bei der Vermarktung dieser Grundstücke darstellt. Hinzu kommt, dass mit den Wohnanlagen Martin-Reinke-Straße 10 und 12 durch den Landkreis Ammerland im Einvernehmen mit der Gemeinde bereits im Wege der Befreiung von dieser Festsetzung die Errichtung von reinen Wohnanlagen ohne Bezug zu Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf zugelassen worden ist.

Aktuell steht die Gemeinde Edewecht in Verhandlungen mit einem Investor, der auf dem südlich an die Wohnanlagen Martin-Reinke-Straße 10 und 12 angrenzenden Grundstück die Errichtung von zwei weiteren Wohnanlagen plant. Die Objektplanung ist als Anlage 2 beigefügt. Auch hier besteht das Interesse an der Errichtung reiner Wohngebäude ohne Bezug zu Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf. Anlässlich eines Gespräches mit dem Landkreis Ammerland über die Genehmigungsfähigkeit einer solchen Wohnanlage wurde von dort auch für diese Vorhaben eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich des „Servicewohnens“ in Aussicht gestellt, so dass grundsätzlich diese Vorhaben

auch ohne eine Änderung des Bebauungsplanes verwirklicht werden könnten, vorausgesetzt die Gemeinde Edewecht erteilt auch hierfür das Einvernehmen.

Einerseits kann aufgrund der Nachfragesituation aber bereits jetzt davon ausgegangen werden, dass auch für das verbleibende Grundstück im Bereich Baumschulenweg / Ecke Martin-Reinke-Straße die Realisierung eines explizit auf den Wohnbedarf älterer und pflegebedürftiger Personen gerichteten Vorhaben unwahrscheinlich ist. Andererseits steht die Errichtung reiner Wohnanlagen ohne diesen speziellen Bezug einer Nutzung einzelner Wohnungen in einer solchen Anlage durch ältere und in gewissem Maße pflegebedürftige Personen nicht von vornherein entgegen. Es kann somit auch ohne eine derart nutzungseinschränkende Festsetzung das ursprüngliche Planungsziel der Schaffung von Wohnraum für die ältere Generation erreicht werden. Es wird daher vorgeschlagen, den Bebauungsplan Nr. 112 dahingehend zu ändern, dass für das bisherige WA\* (Servicewohnen) ein allgemeines Wohngebiet ohne besondere Zweckbestimmung ausgewiesen wird.

Bei mehrgeschossigen Wohnanlagen herrscht derzeit überwiegend die Ausführung in der sog. Staffelgeschossbauweise vor. Es hat sich gezeigt, dass derartige Baukörper regelmäßig die hier festgesetzte maximal zulässige Höhe von 10,5 m Oberkante (OK) First überschreiten. Das aktuell in Rede stehende Objekt erreicht z.B. eine Höhe von 11,33 m OK First.

Im Rahmen einer Änderung des Bebauungsplanes sollte daher auch die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen um 1 m auf 11,50 m Oberkante First erhöht werden.

Das Änderungsverfahren kann im sog. beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

#### **Beschlussvorschlag:**

- 1. Aufgrund der Vorschriften des Baugesetzbuches in der zurzeit geltenden Fassung soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) der Bebauungsplan Nr. 112 geändert werden.*
- 2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage eines entsprechenden Planentwurfes die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch Auslegung der Planung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB durchzuführen.*

#### **Anlagen:**

- Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 112 mit textlicher Festsetzung „Servicewohnen“
- Objektplanung