



PROTOKOLL

Körperschaft:	Stadt Elsfleth	
Gremium:	Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen - 5. Sitzung (2016/2021) -	
Sitzung am:	Dienstag, 02. Mai 2017	
Sitzungsort:	Heye-Stiftung, Heye-Saal	
Sitzungsbeginn:	18.00 Uhr	Sitzungsende: 19.46 Uhr

Die Sitzung setzte sich aus öffentlichen und nichtöffentlichen Tagesordnungspunkten zusammen.

Das Ergebnis der Beratung ergibt sich aus den Anlagen, die Bestandteil dieses Protokolls sind.

Vorsitzender:	stellv. Bürgermeister Nieß Bürgermeisterin Fuchs
Sachbearbeiter u. Protokollführer:	Dipl.-Ing. Doyen Verw.-Ang. Kopka

TEILNEHMERVERZEICHNIS

Körperschaft:	Stadt Elsfleth
Gremium:	Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen
Sitzung am:	02.05.2017

Ausschussmitglieder	Bemerkungen
Stellv. Bürgermeister Nieß	Vorsitzender
Beigeordneter Röhrl	
Ratsfrau Gehlhaar	
Ratsherr Dörgeloh	für Ratsherrn Kortlang
Ratsherr Wenzel	
Beigeordneter Di Benedetto	für Ratsfrau Rebehn
Ratsherr Lübben	
Ratsherr Vögel	
Ratsherr Bierbaum	

Sonstige Sitzungsteilnehmer	Bemerkungen
Bürgermeisterin Fuchs	
Dipl.-Ing. Doyen	
Verw.-Ang. Kopka	als Sachbearbeiter u. Protokollführer
Herr Mosebach	Diekmann & Mosebach zu TOP 7.
Herr Kreischer	Diekmann u. Mosebach zu TOP 8.
Frau Abel	NWP Oldenburg zu TOP 9.
Beigeordnete Göhr-Weber	als Gast
Beigeordnete Miodek	als Gast
Ratsherr Böner	als Gast/ab 18.12 Uhr

entschuldigt fehlte	Bemerkungen
Gleichstellungsbeauftragte Frau Ralle-Klein	

Presse

VERZEICHNIS DER TAGESORDNUNGSPUNKTE

Körperschaft:	Stadt Elsfleth
Gremium:	Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen
Sitzung am:	02.05.2017

Tagesordnung:

Öffentliche Sitzung

1. Eröffnung der Sitzung
2. Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit
3. Feststellung der Tagesordnung
4. Genehmigung des Protokolls über die Sitzung vom 23. März 2017
5. Einwohnerfragestunde
6. Antrag Bündnis 90/Die Grünen
7. Bebauungsplan Nr. 25, 3. Änderung, -Edo-Schröder-Siedlung-
 - a) Beschlussfassung des Entwurfes
 - b) Beschlussfassung über die Auslegung des Entwurfes (Anlage 2 der Ladung)
8. Bebauungsplan Nr. 56 –Nordstraße-, im Ortsteil Oberhammelwarden
 - a) Beschlussfassung die Stellungnahmen
 - b) Beschlussfassung über die Satzung
9. 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 –Westlich der Bundesstraße 212-
 - a) Beschlussfassung die Stellungnahmen des Vorentwurfes
 - b) Beschlussfassung des Entwurfes
 - c) Beschlussfassung über die Auslegung des Entwurfes (Anlage 3 +4 der Ladung)
10. Anträge und Anfragen

Nichtöffentliche Sitzung

Körperschaft:	Stadt Elsfleth
Gremium:	Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen
Sitzung am:	02.05.2017

Tagesordnungspunkt 1.
Eröffnung der Sitzung

Stellv. Bürgermeister Nieß eröffnete als Ausschussvorsitzender um 18.00 Uhr die Sitzung und begrüßte alle Anwesenden.

Tagesordnungspunkt 2.
Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit

Der Ausschussvorsitzende stellte die ordnungsgemäße Einberufung sowie die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest.

Tagesordnungspunkt 3.
Feststellung der Tagesordnung

Die Tagesordnung wurde einstimmig festgestellt und genehmigt.

Tagesordnungspunkt 4.
Genehmigung des Protokolls über die Sitzung vom 23. März 2017

Das Protokoll über die Sitzung vom 23. März 2017 wurde einstimmig genehmigt.

Tagesordnungspunkt 5.
Einwohnerfragestunde

Es wurden keine Fragen gestellt.

Körperschaft:	Stadt Elsfleth
Gremium:	Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen
Sitzung am:	02.05.2017

Tagesordnungspunkt 6.

Antrag Bündnis 90/Die Grünen

Sach- und Rechtslage

Der Verwaltung liegt ein Antrag von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN vom 12.01.2017 vor. Zur Sachlage werden in der Sitzung die neuesten Erkenntnisse durch die Verwaltung vorgestellt. Zwei Behinderten-Parkplätze sind bereits am Bahnhof eingerichtet worden. Über die nachstehend aufgeführten Punkte (sh. Anlage 1 der Ladung) ist dann zu beraten.

Beratung

Ratsherr Wenzel erläuterte den Antrag seiner Fraktion. Anschließend nahm Herr Doyen wie folgt zu den einzelnen Punkten des Antrages Stellung:

1. Kennzeichnung der einzelnen Parkplätze
Entsprechende Füll- bzw. Markierungssteine werden z.Zt. angefragt, sobald das richtige Material gefunden ist, wird die Maßnahme durchgeführt.
2. Die Behindertenparkplätze sind bereits ausgeschildert.
3. Nach Besichtigung und Rücksprache mit dem Verkehrssachbearbeiter des Landkreises Wesermarsch wird die zusätzliche Absenkung des Hochbordes nicht befürwortet.
4. Der Zweckverband Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen (zvbn) hat Anfang 2017 eine Qualitätserhebung der Bahnhöfe im Landkreis Wesermarsch durchgeführt. Das Ergebnis wird am 31.05.2017 im Kreishaus vorgestellt. Der zvbn wird auch Aussagen zu den Auto- und Fahrradabstellplätzen abgeben. Die Verwaltung wird entsprechend berichten.
5. In Bezug auf die Installation einer E-Bike-Ladestation im Bereich des Wohnmobilstellplatzes bzw. an der Kaje wurde vereinbart, dieses bei den weiteren Stadtanierungsplanungen zu beraten.

Körperschaft:	Stadt Elsfleth
Gremium:	Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen
Sitzung am:	02.05.2017

Tagesordnungspunkt 7.

Bebauungsplan Nr. 25 – 3. Änderung – Edo-Schröder-Siedlung –

- a) Beschlussfassung des Entwurfes**
- b) Beschlussfassung über die Auslegung des Entwurfes**

Sach- und Rechtslage

Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 –Edo-Schröder-Siedlung- der Stadt Elsfleth ist die Bauleitplanung zur Errichtung einer Kindertagesstätte (Kita) an der Wurfstraße. Hierzu hat der Verwaltungsausschuss in der Sitzung vom 13.09.2016 die Verwaltung beauftragt, die Aufstellung der Bauleitplanung einzuleiten.

Vorausgehend waren Untersuchungen über den bisherigen Standort des katholischen Kindergartens in der Bismarckstraße. Wegen des beengten Baugrundstücks, Gebäudezustands, der Verkehrssituation, Wohnorte der Kinder und anderen Situationen schied eine Investition am alten Standort aus.

Die Stadt Elsfleth ist Eigentümerin eines bislang brach liegenden Grundstückes am Hallenbad. Die dort bestehende Bauleitplanung wurde nicht umgesetzt. Vorgesehen ist ein 3-gruppiger Neubau mit einer Krippe. Eigentümer wird die Stadt Elsfleth sein.



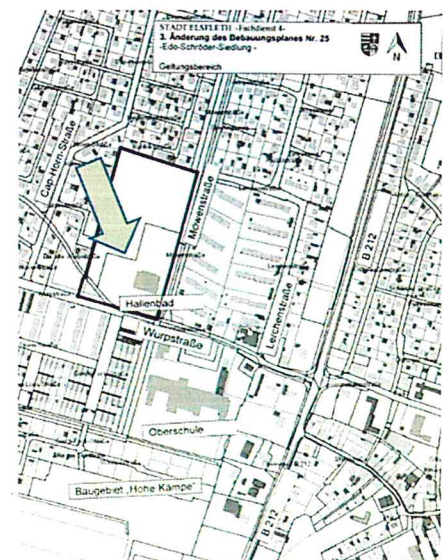
Der Geltungsbereich umfasst eine zulässige Grundfläche von 14.957 m² und ist somit kleiner als 20.000 m². Die Fläche beinhaltet das Hallenbadgelände mit der Weide und dem Sportcenter Wurpland.

Es werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Kindergarten/Kindertagesstätte, seniorengerechten Wohnraum sowie sozialen Wohnungsbau geschaffen. Im Norden des Plangebietes wird auch dazu ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Die Fläche für die Kindertagesstätte beinhaltet eine großzügige Erweiterungsmöglichkeit. Das etablierte Spielgelände bleibt unangetastet.

Dieser Bebauungsplan wird gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren durchgeführt (Aufstellung→Entwurf→Satzung).

Dieser Bebauungsplan der Innenentwicklung wird als Angebotsplanung gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Dieser Bebauungsplan wird ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt.



Das Planungsbüro Diekmann & Mosebach hat einen Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 –Edo-Schröder-Siedlung– mit einem Geltungsbereich sowie der dazugehörigen Begründung gefertigt. Dieser Entwurf wird dem Fachausschuss am 02.05.2017 mit der Begründung in der Sitzung vorgestellt und ist als Anlage 2 beigelegt.

Die Entwurfsfassung ist vom Fachausschuss zu beraten und zu beschließen. Nach Beschlussfassung durch den Rat wird der Entwurf öffentlich ausgelegt.

Die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) wird gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden) durchgeführt.

Beschlussvorschlag

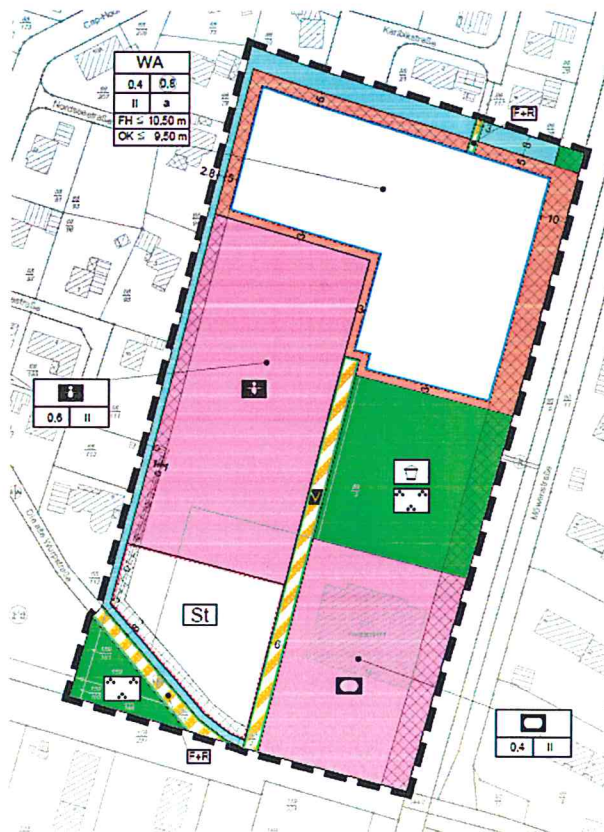
- a) Es wird vorgeschlagen, dem Verwaltungsausschuss und dem Rat zu empfehlen, die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 –Edo-Schröder-Siedlung– der Stadt Elsfléth als Entwurf zu beschließen.

- b) Es wird vorgeschlagen, dem Rat zu empfehlen, den Entwurf öffentlich auszulegen. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB soll gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Beratung

Herr Kreisler vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach, Rastede, erläuterte anhand einer Präsentation den Entwurf der 3. Änderung Bebauungsplanes Nr. 25 „Edo-Schröder-Siedlung“ -. Anhand von Plänen und Skizzen wurde die Bauleitplanung verdeutlicht. Die Festsetzungen des Entwurfes wurden erläutert. Über die Notwendigkeit der großzügigen Grabenaufweitung im Norden wurde berichtet. Ein Oberflächenentwässerungskonzept wurde von h + b Umweltpartner erstellt. Es gilt, ausreichend Stauraum vorzuhalten. Der Graben übernimmt die Funktion eines Rückhaltebeckens. Anfallendes Regenwasser darf nicht ohne Rückhaltung ins Wurplandtief abgeführt werden. Bereits die vorherige Bauleitplanung hat eine Grabenaufweitung vorgesehen. Diese vergrößert sich durch die 3. Änderung, da sich nunmehr die Grundflächenzahl erhöht.

Geschildert wurden die Festsetzungen für die Fläche des anstehenden Kita-Neubaus sowie die weiteren im Plangebiet enthaltenen Flächen. Für das nördliche Allgemeine Wohngebiet wurden Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise sehr großzügig gehalten. Damit soll das Gebiet für künftige Investoren/ Interessenten/Erschließungsträger attraktiv gehalten werden. Es ist eine zweigeschossige Bauweise zulässig. Die Firsthöhe beträgt 9,50 m, bei einem Flachdach 8,50 m.



Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Edo-Schröder-Siedlung“ wurde wie folgt beschlossen:

Beschluss

- a) Der Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen empfiehlt dem Verwaltungsausschuss und dem Rat **einstimmig**, die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 –Edo-Schröder-Siedlung- der Stadt Elsfleth als Entwurf zu beschließen.

- b) Der Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen empfiehlt dem Verwaltungsausschuss und dem Rat **einstimmig**, den Entwurf öffentlich auszulegen. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB soll gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Abstimmungsergebnis

Durch Beschluss festgesetzte Zahl der Gremiumsmitglieder	9
Zahl der anwesenden Gremiumsmitglieder	9
Davon stimmberechtigt	9
Ja-Stimmen	9
Nein-Stimmen	0
Stimmenenthaltungen	0
Ungültige Stimmen	0

Körperschaft:	Stadt Elsfleth
Gremium:	Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen
Sitzung am:	02.05.2017

Tagesordnungspunkt 8.	
Bebauungsplan Nr. 56 – Nordstraße – im Ortsteil Oberhammelwarden	
a) Beschlussfassung über die Stellungnahmen	
b) Beschlussfassung über die Satzung	

Sach- und Rechtslage

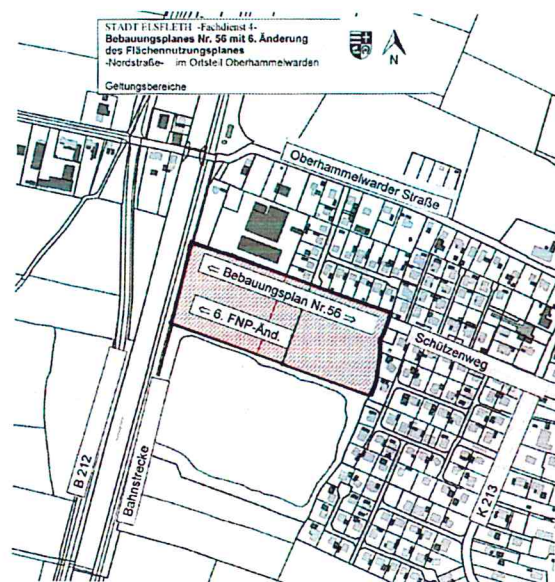
Ziel dieses Parallelverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 56 –Nordstraße- und der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Elsfleth ist die Bauleitplanung zur Errichtung eines allgemeinen Wohngebietes mit ca. 20 Baugrundstücken in Oberhammelwarden. Mit der Ausweisung neuer Grundstücke oberhalb der Deichbandspütte soll der Nachfrage nach Baugrundstücken in Oberhammelwarden nachgekommen werden. Näheres ist der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Der Feststellungsbeschluss der 6. Flächennutzungsplanänderung wurde bereits vom Rat gefasst. Somit konnte die vorbereitende Bauleitplanung abgeschlossen werden.

Da der Entwurf des B-Planes Nr. 56 nach der ersten Auslegung geändert wurde, ist der Entwurf erneut gelegt worden. Änderungen wurden ausschließlich im Bereich der Oberflächenentwässerung vorgenommen. Die 1. Auslegung des Entwurfes fand in der Zeit vom 06.05.2016 bis 09.06.2016 und die 2. Auslegung vom 06.03.2017 bis 06.04.2017 statt.

Das Planungsbüro Diekmann & Mosebach, Rastede wird die zu der 1. und 2. Auslegung des B-Plan-Entwurfes eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung vortragen. Über die in der Anlage beigefügten Abwägungen ist zu beraten und Beschluss zu fassen.

Diese Anlage der Abwägung wird bis zum 24.04.2017 über die Sitzungsfächer verteilt.



Dem Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen wird vom Planungsbüro der Satzungsentwurf des Bebauungsplanes Nr. 56 -Nordstraße- vorgestellt. Dieser Satzungsentwurf wird als Anlage bis zum 24.04.2017 über die Sitzungsfächer als verteilt.

Dieser Bebauungsplan wird als Angebotsplanung gemäß § 8 ff Baugesetzbuch (BauGB) im Standardverfahren durchgeführt. Somit wurden ein Umweltbericht sowie ein Vorentwurf erstellt.

Die Satzung ist vom Fachausschuss zu beraten und zu beschließen. Nach Beschlussfassung durch den Rat und der Bekanntgabe wird der Bebauungsplan rechtskräftig

Beschlussvorschlag

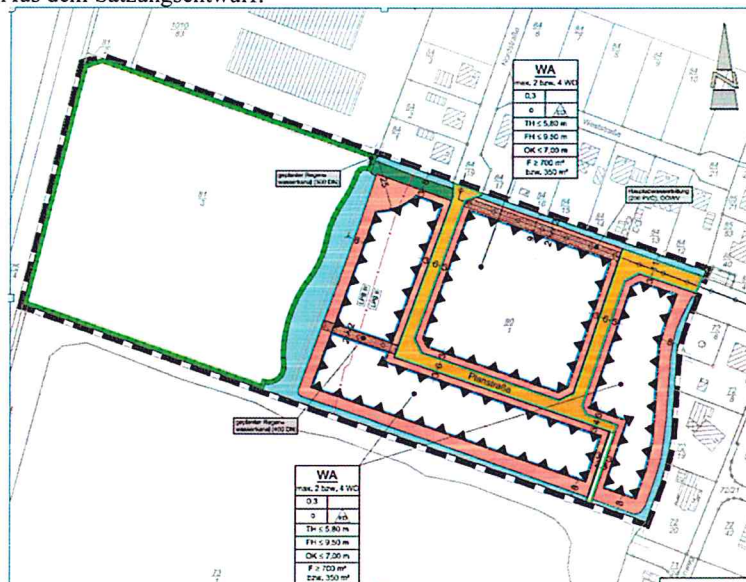
- a) Es wird vorgeschlagen, dem Verwaltungsausschuss und dem Rat zu empfehlen, über die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, wie in der Abwägung der Anlage aufgeführt, zu beschließen.
- b) Es wird vorgeschlagen, dem Verwaltungsausschuss und dem Rat zu empfehlen, den Bebauungsplan Nr. 56 – Nordstraße – der Stadt Elsfleth als Satzung zu beschließen.

Beratung

Herr Kreisler vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach, Rastede, erläuterte anhand einer Präsentation den Satzungsentwurf des Bebauungsplanes Nr. 56 „Nordstraße“. Näheres ist den umfangreichen Satzungsentwurfs-Unterlagen zu entnehmen, die als Anlage zur Einladung verteilt wurden. Die begleitende 6. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt derzeit dem Landkreis zur Genehmigung vor. Die Stadt Elsfleth hat hierzu den Feststellungsbeschluss gefasst.

Es wurden in zwei Runden die Entwurfsunterlagen ausgelegt. Im zweiten Entwurf wurde die Oberflächenentwässerung geändert. Herr Kreisler erläuterte hierzu die Grabenaufweitung im Westen (zwischen Wohnbebauung und Ausgleichsfläche) mit der Sicherung der Zufahrt zur Kompensationsfläche. Die Abwägungsvorschläge der zu den beiden ausgelegten Entwürfen eingegangenen Stellungnahmen wurden vorgetragen und anhand von Skizzen verdeutlicht. Die Festsetzungen des Satzungsentwurfs wurden erläutert.

Aus dem Satzungsentwurf:



WA	
max. 2 bzw. 4 WC	
0,3	
o	△
TH ≤ 5,80 m	
FH ≤ 9,50 m	
OK ≤ 7,00 m	
F ≥ 700 m²	
bzw. 350 m²	

Die Abwägungen sowie der Satzungsentwurf des Bebauungsplanes Nr. 56 „Nordstraße“ wurden wie folgt beschlossen:

Beschluss

- a) Der Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen empfiehlt dem Verwaltungsausschuss und dem Rat **einstimmig**, über die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, wie in der Abwägung der Anlage aufgeführt, zu beschließen.

- b) Der Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen empfiehlt dem Verwaltungsausschuss und dem Rat **einstimmig**, den Bebauungsplan Nr. 56 – Nordstraße – der Stadt Elsfleth als Satzung zu beschließen.

<u>Abstimmungsergebnis</u>	
Durch Beschluss festgesetzte Zahl der Gremiumsmitglieder	9
Zahl der anwesenden Gremiumsmitglieder	9
Davon stimmberechtigt	9
Ja-Stimmen	9
Nein-Stimmen	0
Stimmenenthaltungen	0
Ungültige Stimmen	0

Körperschaft:	Stadt Elsfleth
Gremium:	Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen
Sitzung am:	02.05.2017

Tagesordnungspunkt 9.

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 – Westlich der Bundesstraße 212 –

- a) Beschlussfassung über die Stellungnahmen des Vorentwurfes**
- b) Beschlussfassung des Entwurfes**
- c) Beschlussfassung über die Auslegung des Entwurfes**

Sach- und Rechtslage

Ziel dieses Bauleitplanverfahrens zur Änderung des Bebauungsplan Nr. 26 „Westlich der Bundesstraße 212“ der Stadt Elsfleth ist der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet des Geltungsbereiches. Von dieser Regelung ist der bestehende Lebensmittelmarkt sowie Handwerksbetriebe ausgenommen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 5,77 ha. Es wird bei der Änderung in textlicher Form ein Regelverfahren mit einer Umweltprüfung durchgeführt.

Aufstellung – Vorentwurf – Entwurf – Satzung.

Es wurde zuvor eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt. Diese hatten nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB bis zum 24.03.2017 die Möglichkeit, zum Vorentwurf Stellung zu nehmen.

Das Planungsbüro NWP, Oldenburg, wird die zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung vortragen. Über die in der Anlage beigefügten Abwägungen ist zu beraten und Beschluss zu fassen. Diese Anlage 3 der Abwägung ist beigefügt.

Das Planungsbüro hat einen Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 –Westlich der Bundesstraße 212- mit Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung inklusive Umweltbericht erstellt. Dieser Entwurf wird mit der Begründung in der Sitzung vorgestellt und ist als Anlage 4 beigefügt.

Das begleitende Oberflächenentwässerungskonzept hierzu kann aufgrund des Umfangs bei Herrn Kopka eingesehen werden. Darin wird u.a. die Oberflächenentwässerung erläutert und die Notwendigkeit der errechneten Grabenprofile (hydraulische Berechnung von Rückhalteräumen) aufgeführt.

Die Entwurfsfassung ist vom Fachausschuss zu beraten und zu beschließen. Nach Beschlussfassung durch den Rat wird der Entwurf öffentlich ausgelegt.

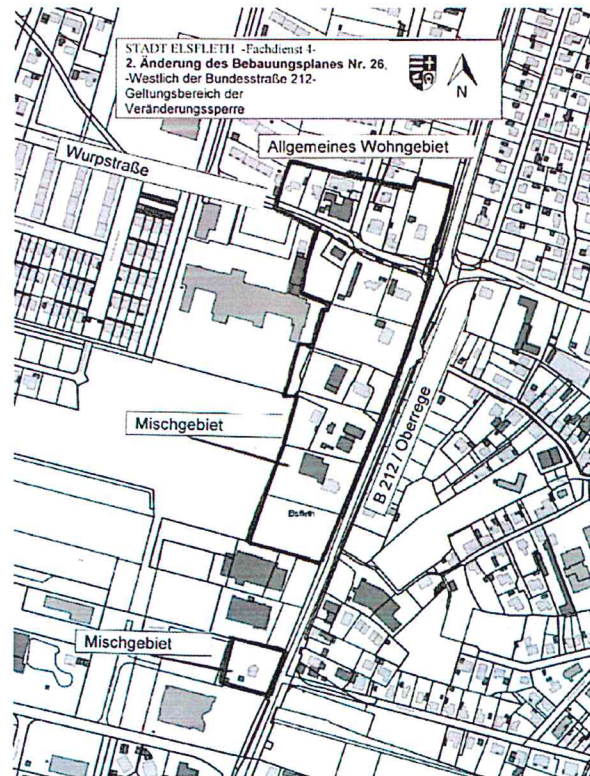
Die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) wird gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden) durchgeführt.

Hintergrund der Bestrebungen, weiteren Einzelhandel an der Oberrege auszuschließen, sind Maßnahmen zur Stärkung der Innenstadt. Es gibt Bestrebungen seitens der Wirtschaft, Unternehmen an der Bundesstraße anzusiedeln. Aus diesem Grunde wurde Ende 2014 ein konkretes Baugesuchen zurückgestellt und eine Veränderungssperre erlassen, die letztmalig im Herbst dieses Jahres ausläuft.

Im städtebaulichen Entwicklungskonzept Innenstadt wurde ein Maßnahmenpaket vorgeschlagen, um die Innenstadt wieder zu stärken.

Seit der bestehenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 –Westlich der Bundesstraße 212- sind im dortigen Mischgebiet, westlich der B 212, weitere Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche bis zu 800m² zulässig. Dieses „Tor“ soll geschlossen werden. Von dieser Regelung ist der bestehende kleinflächige Vollsortimenter im Allgemeinen Wohngebiet, d. h. an der Wurfstraße, nicht betroffen.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im B-Plan Nr. 26 ist notwendig, um das Ziel zur Stärkung des Zentrums der Stadt Elsfleth zu erreichen. Zum Schutz der Innenstadt ist es städtebaulich gerechtfertigt, Einzelhandelsnutzungen in nicht zentralen Lagen auszuschließen. Dieses verhältnismäßige Mittel ist praxisbewährt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes an der Oberrege / B 212 befindet sich in einer nicht zentralen Lage.



Mit diesem Ausschluss sollen dem Zentrum auch Neuansiedlungen zugeführt werden, um deren Attraktivität zu steigern oder zu erhalten. Hierzu hat die Stadt Elsfleth ein Städtebauliches Entwicklungskonzept Innenstadt erstellt. Der Rat hat dieses Konzept mit dem Teil A Kommunale Entwicklungssituation und Teil B Vorbereitende Untersuchungen am 30.07.2014 festgelegt. Im Entwicklungskonzept werden u.a. Erneuerungskonzepte, Maßnahmen und Empfehlungen aufgezeigt. Neue Ansiedlungen im Einzelhandel an der Oberrege würden diesen Zielen des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zuwiderlaufen.

Bereits in einer Grundposition vom 06.03.2012 hat der Verwaltungsausschuss einstimmig beschlossen, dem vorhandenen Einzelhandel in Elsfleth absoluten Vorrang gegenüber Ansiedlungen an der Oberrege einzuräumen. In der Sitzung des Ausschusses für Wirtschaft und Stadtentwicklung am 18.11.2014 hat dieser die generelle Thematik weiterer Ansiedlungen an der Oberrege und die künftige Entwicklung der Innenstadt beraten und einstimmig beschlossen, dass die bisher im Mischgebiet zulässigen Einzelhandelsbetriebe (Verbrauchermärkte, Discounter, Drogerien u.a.) vollständig ausgeschlossen werden.

Beschlussvorschlag

- a) Es wird vorgeschlagen, dem Verwaltungsausschuss und dem Rat zu empfehlen, über die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit, wie in der Abwägung der Anlage aufgeführt, zu beschließen.
- b) Es wird vorgeschlagen, dem Verwaltungsausschuss und dem Rat zu empfehlen, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 –Westlich der Bundesstraße 212- der Stadt Elsfleth als Entwurf zu beschließen.

Es wird vorgeschlagen, dem Rat zu empfehlen, den Entwurf öffentlich auszulegen. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB soll gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

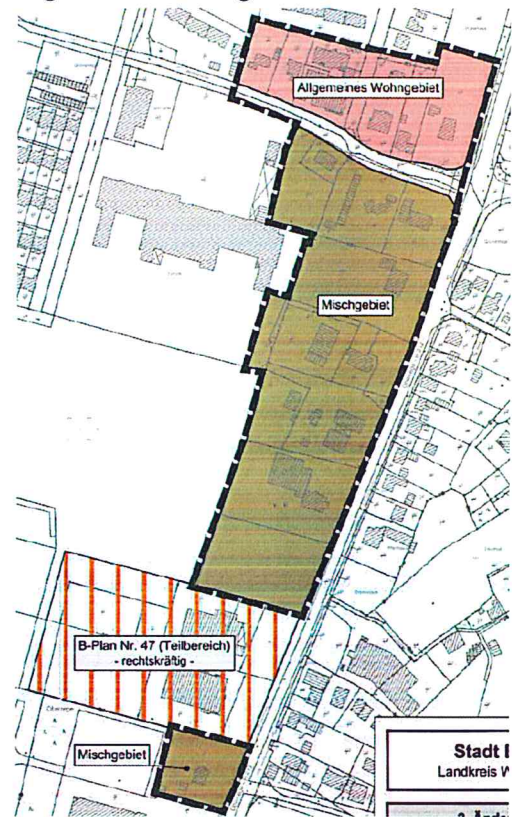
Beratung

Frau Abel vom Planungsbüro NWP, Oldenburg, erläutert anhand einer Präsentation den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26, 2. Änderung „Westlich der Bundesstraße 212“. Es werden lediglich Änderungen in textlicher Form durchgeführt. Näheres ist in der Sach- und Rechtslage mit den begleitenden Entwurfsunterlagen aufgeführt.

Die Historie des Bebauungsplanes wurde geschildert. Dabei wurden die möglichen Auswirkungen der 1. Änderungen geschildert.

Aufgrund der Gebietsgröße wird ein zweistufiges Verfahren durchgeführt. Der bisherige Standort des Vollsortimenters an der Wurfstraße genießt Bestandsschutz. In der anschließenden Diskussion wurde die geänderte Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet erläutert. Laut

Baunutzungsverordnung darf die von GRZ 0,4 im Allgemeinen Wohngebiet nicht überschritten werden. In der Beratung wies Frau Abel auf das vom Rat beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzept hin. Diese Bauleitplanung ist eine Maßnahme zur Stärkung der Innenstadt. Aus diesem Grunde soll künftig Einzelhandel im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ausgeschlossen werden. Damit wird die Maßgabe des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes der vorbereitenden Untersuchungen unterstrichen. Einzelhandelsunternehmen sollen sich im Kerngebiet ansiedeln und so die Innenstadt beleben. Mit dem Ausschluss wird ein Signal gesandt. Laut Herrn Kopka gilt es, das „Tor an der Oberrege“ zu schließen.



Der Vorentwurf hat ausgelegen. Die Abwägungsvorschläge zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden vorgetragen und anhand von Skizzen verdeutlicht.

Aus der Bevölkerung sind keine Stellungnahmen eingegangen. Zum Vorentwurf haben sich keine Änderungen ergeben.

Die textlichen Festsetzungen des Entwurfes wurden erläutert.

Aus dem Entwurf:

1. Art der baulichen Nutzung

(1) Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO sind der Versorgung des Gebiets dienende Läden (Einzelhandelsbetriebe) als allgemein zulässige Nutzung nicht zulässig (§ 1 (5) i.V. mit § 1 (9) BauNVO).

(2) Innerhalb der Mischgebiete (MI) gemäß § 6 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe als allgemein zulässige Nutzung nicht zulässig (§ 1 (5) i.V. mit § 1 (9) BauNVO).

Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe im Mischgebiet (MI) zulässig, die in räumlichen und funktionalem Zusammenhang mit einem ansässigen Handwerks- und Gewerbebetrieb stehen (nutzungsbezogener Einzelhandel).

2. Maß der baulichen Nutzung

(1) Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) nördlich der Wurfstraße und westlich der Lerchenstraße wird die Grundflächenzahl von bisher 0,6 auf 0,4 reduziert.

Die Abwägung der Stellungnahmen sowie der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26, 2. Änderung „Westlich der Bundesstraße 212“ wurde beraten und wie folgt beschlossen:

Beschluss

- a) Der Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen empfiehlt dem Verwaltungsausschuss und dem Rat **einstimmig**, über die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit, wie in der Abwägung der Anlage aufgeführt, zu beschließen.
- b) Der Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen empfiehlt dem Verwaltungsausschuss und dem Rat **einstimmig**, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 –Westlich der Bundesstraße 212- der Stadt Elsfleth als Entwurf zu beschließen.
- c) Der Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen empfiehlt dem Verwaltungsausschuss und dem Rat **einstimmig**, den Entwurf öffentlich auszulegen. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB soll gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

<u>Abstimmungsergebnis</u>	
Durch Beschluss festgesetzte Zahl der Gremiumsmitglieder	9
Zahl der anwesenden Gremiumsmitglieder	9
Davon stimmberechtigt	9
Ja-Stimmen	7
Nein-Stimmen	0
Stimmenenthaltungen	2
Ungültige Stimmen	0

Körperschaft:	Stadt Elsfleth
Gremium:	Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen
Sitzung am:	02.05.2017

Tagesordnungspunkt 10.
Anträge und Anfragen

Es wurden keine Anträge oder Anfragen gestellt.