



PROTOKOLL

Körperschaft:	Stadt Elsfleth	
Gremium:	Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen - 1. Sitzung (2016/2021) -	
Sitzung am:	Dienstag, 24. Januar 2017	
Sitzungsort:	Heye-Stiftung, Heye-Saal	
Sitzungsbeginn:	18.00 Uhr	Sitzungsende: 20.45 Uhr

Die Sitzung setzte sich aus öffentlichen Tagesordnungspunkten zusammen.

Das Ergebnis der Beratung ergibt sich aus den Anlagen, die Bestandteil dieser Niederschrift sind.

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

TEILNEHMERVERZEICHNIS

Körperschaft:	Stadt Elsfleth
Gremium:	Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen
Sitzung am:	24.01.2017

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

Sonstige Sitzungsteilnehmer	Bemerkungen
Bürgermeisterin Fuchs	
Dipl.-Ing. Doyen	als Sachbearbeiter u. Protokollführer
Techn.-Ang. Bollingerfähr	als Sachbearbeiter u. Protokollführer
Verw.-Ang. Kopka	als Sachbearbeiter u. Protokollführer/TOP 5.-8.
Beigeordnete Miodek	als Gast
Ratsherr Bierbaum	als Gast / ab 18.05 Uhr
Ratsherr Böner	als Gast / ab 18.05 Uhr bis 19.25 Uhr
Frau Abel	NWP, Oldenburg zu TOP 8.
Herr Meyer	Plankontor, Oldenburg zu TOP 7.

entschuldigt fehlte	Bemerkungen
Gleichstellungsbeauftragte Frau Ralle-Klein	

Presse / Besucher

VERZEICHNIS DER TAGESORDNUNGSPUNKTE

Körperschaft:	Stadt Elsfleth
Gremium:	Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen
Sitzung am:	24.01.2017

Tagesordnung:

1. Eröffnung der Sitzung
2. Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit
3. Feststellung der Tagesordnung
4. Einwohnerfragestunde
5. Bebauungsplan Nr. 56 –Nordstraße- im Ortsteil Oberhammelwarden und
6. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Beschlussfassung über die erneute Auslegung des Entwurfes-
6. Bebauungsplan Nr. 59 –Betreutes Wohnen-
 - a) Beschlussfassung über die Stellungnahmen
 - b) Beschlussfassung über die Satzung
7. 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 –Westlich der Bundesstraße 212-
 - a) Beschlussfassung des Vorentwurfes
 - b) Beschlussfassung über die Auslegung des Vorentwurfes
8. Bebauungsplan Nr. 25, 3. Änderung,- Edo-Schröder-Siedlung–
- Sachstandsbericht -
9. Beratung der in die Zuständigkeit des Fachausschusses fallenden
Haushaltspositionen 2016
- **Die Maßnahmen werden in der Sitzung vorgestellt.-**
10. Maßnahmenliste der zu sanierenden Straßen
11. Synergieeffekte in Bezug auf die Energieerzeugung beim Neubau einer
Kindertagesstätte und am Hallenbad
hier: Anschaffung eines Blockheizkraftwerkes
12. Verschiedenes

Körperschaft:	Stadt Elsfleth
Gremium:	Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen
Sitzung am:	24.01.2017

Tagesordnungspunkt 1.
Eröffnung der Sitzung

Stellv. Bürgermeister Nieß eröffnete als Ausschussvorsitzender um 18.00 Uhr die Sitzung.

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.
Einwohnerfragestunde

Die Bürgermeisterin nahm aktuelle Entwicklungen zum Bauvorhaben „Edeka“ zum Anlass, die Öffentlichkeit in der Einwohnerfragestunde über den Sachstand zu unterrichten. Aufgrund eines Urteils des Verwaltungsgerichtes Oldenburg gegen die Baugenehmigung hat der Landkreis Wesermarsch einen Baustopp ausgesprochen. Restarbeiten dürfen bis zum 10.02.2017 vorgenommen werden. Hintergrund des Urteils ist, dass laut Verwaltungsgericht das von der Stadt Elsfleth durchgeführte beschleunigte Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch nicht hätte durchgeführt werden dürfen. Der Verzicht auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung war rechtswidrig. Die Stadt Elsfleth wird gegen das Urteil Beschwerde einlegen. Der Edeka Markt wird gebaut, auch wenn das Bauleitplanverfahren neu aufgestellt werden muss.

Körperschaft: **Stadt Elsfleth**

Gremium: **Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung,
Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen**

Sitzung am: **24.01.2017**

Tagesordnungspunkt 5.

Bebauungsplan Nr. 56 – Nordstraße – im Ortsteil Oberhammelwarden und 6. Änderung des Flächennutzungsplanes - Beschlussfassung über die erneute Auslegung des Entwurfes -

Sach- und Rechtslage

Der Rat der Stadt Elsfleth hat in seiner Sitzung am 21.04.2016 den Entwurf Bauungsplan Nr. 56 -Nordstraße-, im Ortsteil Oberhammelwarden und 6. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Die 1. Auslegung des Entwurfes fand in der Zeit vom 04.01.2016 bis 04.02.2016 statt.

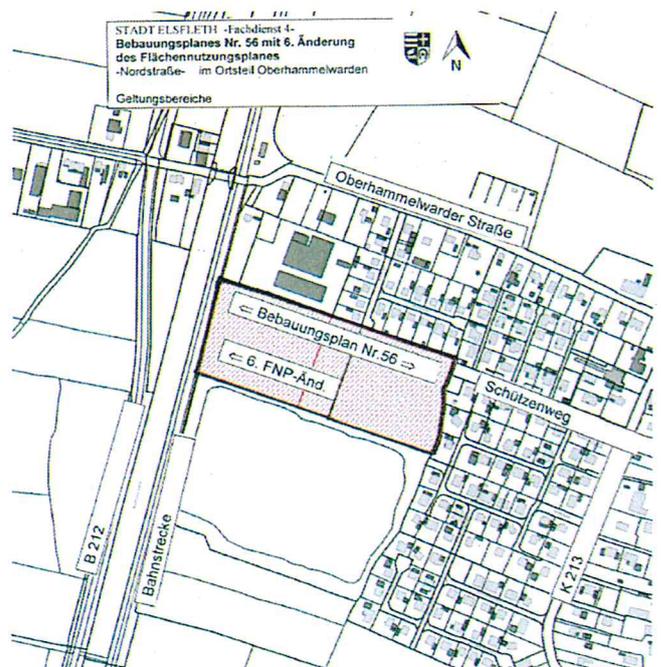
⇒ Da der Entwurf nach der ersten Auslegung geändert wurde, ist erneut auszulegen. Änderungen sind ausschließlich im Bereich der Oberflächenentwässerung vorgenommen worden. Der Investor, die IDB, hat nach der Entwurfsauslegung vom Büro IST ein überarbeitetes Oberflächenentwässerungskonzept erstellen lassen. Hauptänderung ist nunmehr eine Grabenaufweitung im Westen entlang der geplanten Häuserreihe.

Ziel dieses Parallelverfahrens des Bauungsplanes 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 Bauungsplan zu entnehmen.

Die Stadt Elsfleth führt die Bauleitplanung nach § 8 Abs. 2 u. 3 BauGB im Parallelverfahren durch. Der Bauungsplan wird aufgestellt und zugleich der Flächennutzungsplan geändert.

Dieser Bauungsplan wird als Angebotsplanung gemäß § 8 ff Baugesetzbuch (BauGB) im Standardverfahren durchgeführt. Somit wurde eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht sowie ein Vorentwurf erstellt.

Der Geltungsbereich des Bauungsplanes ist nicht deckungsgleich mit dem der Flächennutzungsplanänderung. Der Bereich in Elsfleth-Oberhammelwarden ist dem Plan zu entnehmen: Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3,4 ha.



Dabei setzt sich der Ansatz aus ca. 1,9 ha für das Wohngebiet und ca. 1,5 ha für naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen zusammen.

Nach der 1. Auslegung des Entwurfes wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- Grabenaufweitungen im Westen



Aus diesem Grund erfolgt nunmehr eine erneute, verkürzte öffentliche Auslegung. Der geänderte Entwurf ist gemäß Baugesetzbuch erneut auszulegen. Fachspezifische Stellungnahmen (hier zur Oberflächenentwässerung) sind einzuholen.

Aus Sicht der Verwaltung und des Planungsbüros werden durch die Änderung oder Ergänzung des Entwurfs des Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt. Somit kann die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffenen Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden.

Der geringfügig geänderte Entwurf zur Oberflächenflächenentwässerung kann bei Bedarf bei Herrn Kopka eingesehen werden. Die Einarbeitung der Änderungen in die Entwurfsunterlagen liegen bis zum 24.01.2017 vor und werden auf in Fachausschusssitzung vorgestellt.

Beschlussvorschlag

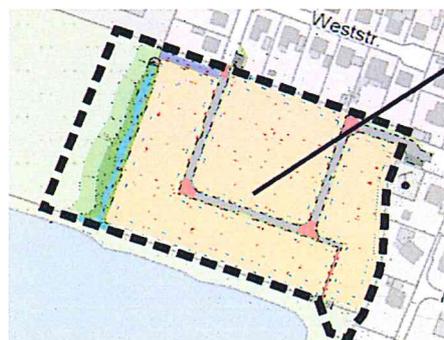
Es wird vorgeschlagen, dem Verwaltungsausschuss und dem Rat zu empfehlen, den in Bezug auf die Oberflächenentwässerung überarbeiteten Entwurf zu beschließen und erneut auszulegen.

Beratung

Herr Kopka erläuterte anhand der Unterlagen zur Oberflächenentwässerung den Sachverhalt. Der Investor hat nach der Entwurfsauslegung ein neues Fachbüro zur Erstellung eines überarbeiteten Entwässerungskonzeptes beauftragt. Statt einer Grabenaufweitung im gesamten Gebiet der künftigen Baugrundstücke soll nunmehr der westliche Graben erheblich aufgeweitet werden. Diese Rückhaltungsmöglichkeit wird eine Verbindung zum nördlich gelegenen Graben erhalten. Näheres ist der Sach- und Rechtslage zu entnehmen.

Die erneute Auslegung wurde vom Planungsbüro empfohlen. Es sind lediglich von den betroffenen Behörden (Landkreis und Sielacht) und des Eigentümers (List) Stellungnahmen anzufordern. Hierzu kann verkürzt ausgelegt werden.

Auf die Möglichkeit einer verkürzten Auslegung soll laut Fachausschuss und Bürgermeisterin ausdrücklich verzichtet werden. Es ist ein Monat auszulegen.



In der Beratung wurden Kompensationsmaßnahmen auf der westlichen Fläche geschildert. Die Fläche wird über einen extra zu vermessenden Streifen erschlossen.

Das geänderte Oberflächenentwässerungskonzept zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 56 wurde vom Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen beraten.

Beschluss

Der Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen empfiehlt dem Verwaltungsausschuss und dem Rat **einstimmig**, den in Bezug auf die Oberflächenentwässerung überarbeiteten Entwurf zu beschließen und erneut auszulegen.

Die geänderten Entwurfsunterlagen sind für einen Monat auszulegen.

Abstimmungsergebnis

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

Körperschaft: **Stadt Elsfleth**

Gremium: **Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung,
Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen**

Sitzung am: **24.01.2017**

Tagesordnungspunkt 6.

Bebauungsplan Nr. 59 – Betreutes Wohnen –

- a) Beschlussfassung über die Stellungnahmen**
- b) Beschlussfassung über die Satzung**

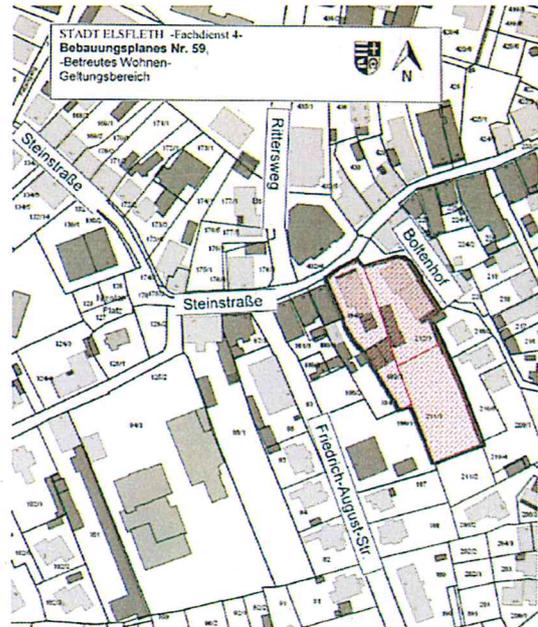
Sach- und Rechtslage

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 59 –Betreutes Wohnen- der Stadt Elsfleth ist die Bauleitplanung zur Errichtung von Wohneinheiten zum betreuten Wohnen sowie Tagespflege im Kerngebiet. Hierzu haben die beiden Investoren, Herr und Frau Sandvoß, Elsfleth, einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes gestellt. Der vordere Bereich ist durch städtebauliche Missstände gekennzeichnet. Das dortige Einzelhandelsgeschäft steht seit längerem leer. Hier wird durch Nutzungsänderung mit einer umfassenden Sanierung ein Baustein zur Belebung der Innenstadt geschaffen. Beim derzeitigen Objekt –Steinstraße 27- besteht im hinteren Bereich Platz zum Neubau von 2 Objekten mit insg. 12 Wohneinheiten für betreutes Wohnen. Somit würde mit der Planung der vermehrten Nachfrage nach einer betreuten Wohnform nachgekommen werden. Mit dem Projekt wird einer wichtigen Personengruppe eine größtmögliche Eigenständigkeit gewährleistet. Zudem würde die Stadt mit diesem Vorhaben das Gebot einer Verdichtung im Kerngebiet nachkommen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,32 ha und umfasst die Flurstücke 212/1, 211/1 und 183/1. Für eine spätere Erweiterungsmöglichkeit umfasst die Fläche neben dem Grundstück Steinstraße 27 das Grundstück Steinstraße 29.

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

Diese Änderung wird gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die Öffentlichkeit sowie Behörden hatten nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 29.09.2016 bis 31.10.2016 Möglichkeit, zum ausgelegten Entwurf eine Stellungnahme abzugeben.



Das Planungsbüro Plankontor, Oldenburg, Frau Lüders, wird die im Auslegungszeitraum eingegangenen Stellungnahmen von der Öffentlichkeit und Behörden dem Fachausschuss vortragen. Über die in der Anlage 1 beigefügten Abwägungen ist zu beraten und Beschluss zu fassen.

Dem Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen wird der Satzungsentwurf des Bebauungsplanes Nr. 59 – Betreutes Wohnen- - vorgestellt. Dieser Satzungsentwurf ist als Anlage 2 beigelegt.

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.

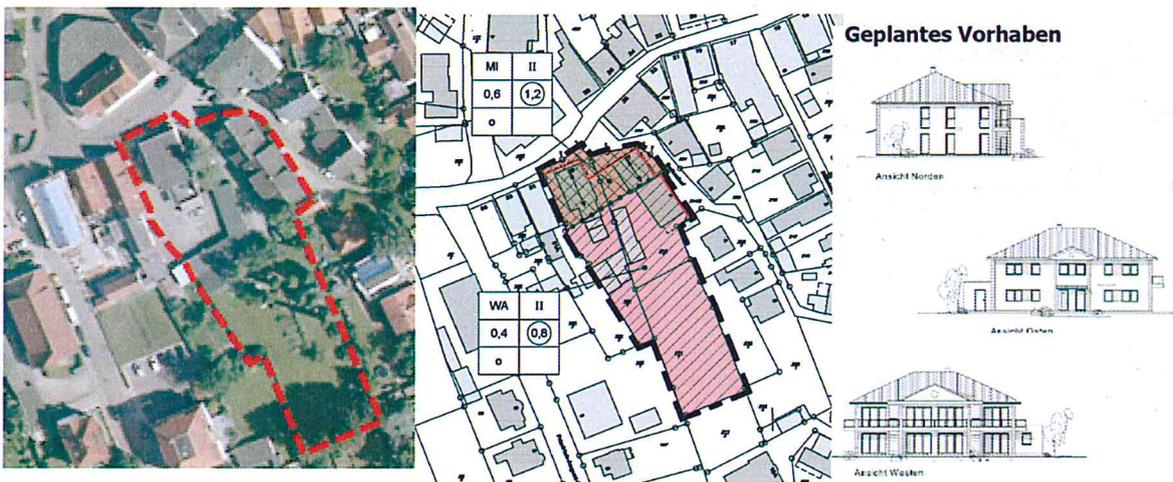
- b) Es wird vorgeschlagen, dem Verwaltungsausschuss und dem Rat zu empfehlen, den Bebauungsplan Nr. Nr. 59 –Betreutes Wohnen– – der Stadt Elsfleth als Satzung zu beschließen.

Beratung

Herr Meyer vom Planungsbüro Plankontor, Oldenburg, erläutert anhand einer Präsentation den Satzungsentwurf des Bebauungsplanes Nr. 59 -Betreutes Wohnen-. Die Präsentation ist als **Anlage** beigelegt. Näheres ist der Sach-und Rechtslag. zu entnehmen.

Herr Meyer stellte den Satzungsentwurf vor. Anhand von Plänen und Skizzen wurde die Bauleitplanung mit dem Bauvorhaben verdeutlicht. Die textlichen Festsetzungen des Entwurfs wurden mit den gestalterischen Vorschriften erläutert.

Die Abwägung der zum ausgelegten Entwurf eingegangenen Stellungnahmen wurde erläutert. Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.



Das Vorhaben und die Investitionsbereitschaft werden vom Fachausschuss generell begrüßt. Ratsherr Böner gab zu Bedenken, dass der Ausschluss von Tankstellen einen etwaigen Standort für eine E-Tankstelle gefährden könnte. Herr Meyer äußerte sich dahingehend, dass mit der Definition „Tankstelle“ in der Baunutzungsverordnung nur Tankstellen mit Mineralölen gemeint sein könnten, da diese betriebsbedingt mehr Platz beanspruchen und andere Auswirkungen mit sich bringen; so z.B. über eine Waschstraße verfügen. Bei einer Elektro-Ladestation sei dies anders. Die Verwaltung wurde beauftragt, die Aussage zu prüfen. Ggf. ist zu begründen, dass E-Tankstellen im Geltungsbereich gewünscht wären. Ladestationen für E-Automobile sollen zulässig sein.

Der Satzungsentwurf wurde vom Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen beraten.

Beschluss

- a) Der Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen empfiehlt **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. Nr. 59 –Betreutes Wohnen– der Stadt Elsfleth als Satzung zu beschließen.

Abstimmungsergebnis

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

Körperschaft: **Stadt Elsfleth**

Gremium: **Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung,
Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen**

Sitzung am: **24.01.2017**

Tagesordnungspunkt 7.

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

a) Beschlussfassung des Vorentwurfes

b) Beschlussfassung über die Auslegung des Vorentwurfes

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.

Das von der Stadt Elsfleth beauftragte Planungsbüro NWP, Oldenburg wird dem Fachausschuss die Änderung erläutern. Die Vorentwurfsunterlagen sind mit der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung als Anlage 3 beigelegt.

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 umzusiedeln. 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.

Mit 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.

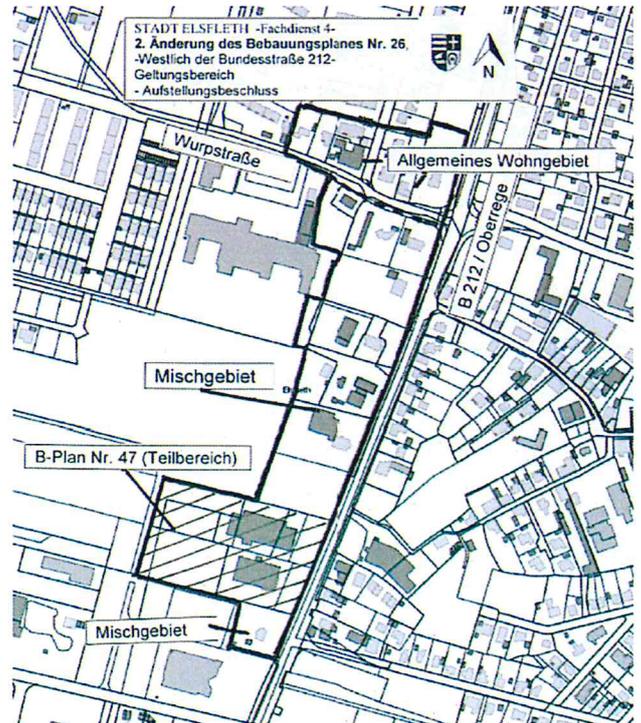
Mit diesem Ausschluss sollen dem Zentrum auch Neuansiedlungen zugeführt werden, um deren Attraktivität zu steigern oder zu erhalten. Hierzu hat die Stadt Elsfleth ein Städtebauliches Entwicklungskonzept Innenstadt erstellt. Der Rat hat dieses Konzept mit dem Teil A Kommunale Entwicklungssituation und 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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26, 2. Änderung ist im Lageplan schwarz umrandet dargestellt. Der Bereich umfasst eine Fläche von rd. 4,9 ha. Ein Schwellenwert von 2 ha, bei dem ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden könnte, wird ggf. überschritten. Daher wird ein Regelverfahren mit einer knapp gehaltenen Umweltprüfung durchgeführt.

Aufstellung – Vorentwurf – Entwurf – Satzung.

Über den Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 – Westseite der Bundesstraße 212 – ist ein Beschluss zu fassen.



Beschlussvorschlag

- a) 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 Vorentwurf zu beschließen.

- b) Es wird vorgeschlagen, dem Verwaltungsausschuss und dem Rat zu empfehlen, den Vorentwurf öffentlich auszulegen. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB soll gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

Beratung

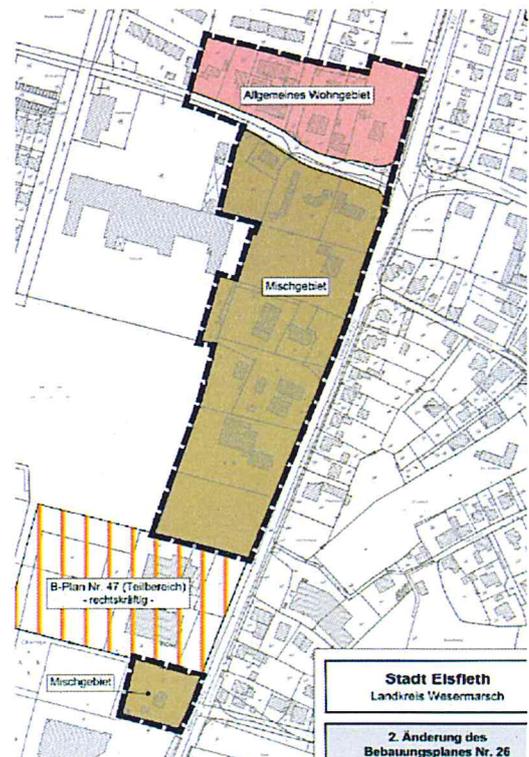
Frau Abel vom Planungsbüro NWP erläutert anhand einer Präsentation den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 26, 2. Änderung in textlicher Form „Westlich der Bundesstraße 212“. Die Präsentation ist als **Anlage** beigelegt. Näheres ist in der Sach- und Rechtslage mit den begleitenden Vorentwurfsunterlagen aufgeführt.

Die Historie des B-Planes mit seiner Urfassung und der 1. Änderung wurde geschildert. Zur Stärkung der Innenstadt 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. Weitere Ansiedlungen an der Oberrege wären kontraproduktiv. Mit dem Ausschluss wird ein Signal an künftige Investoren genannt.

Aufgrund der Gebietsgröße wird ein zweistufiges Verfahren durchgeführt. Der bisherige Standort des Vollsortimenters an der Wurfstraße genießt Bestandsschutz. Der Einzelhandel kann bis zu einem neuen Bauantrag, der z.B. bei einer Nutzungsänderung notwendig ist, durchgeführt werden.

In der anschließenden Diskussion wurde überlegt, ob im allgemeinen Wohngebiet der Einzelhandel ausgeschlossen werden sollte. Hier könnte sich z.B. ein Baumarkt ansiedeln. Hier gab Frau Abel zu verstehen, dass der Standort unwirtschaftlich und nicht mehr zeitgemäß ist. Es steht zu wenig Fläche, wie z.B. für den Verkauf und Stellplätze zur Verfügung. Das Gebäude ist aus den 60-ern und abgeschrieben. Hohe Investitionen wären erforderlich. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden könnten weiterhin im allgemeinen Wohngebiet zulässig sein.

Aus dem Vorentwurf



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).

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 26, 2. Änderung „Westlich der Bundesstraße 212“ wurde beraten. Über den Ausschluss des Einzelhandels im allgemeinen Wohngebiet soll im weiteren Verfahren endgültig beschlossen werden. Die eingehenden Stellungnahmen zum Vorentwurf sollen hierfür abgewartet werden.

Beschluss

- a) Der Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen empfiehlt dem Verwaltungsausschuss und dem Rat **mit Stimmenmehrheit**, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 – Westlich der Bundesstraße 212 - der Stadt Elsfleth als Vorentwurf.
- b) Der Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen empfiehlt dem Verwaltungsausschuss und dem Rat **mit Stimmenmehrheit**, den Vorentwurf öffentlich auszulegen. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB soll gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

Abstimmungsergebnis

Durch Beschluss festgesetzte Zahl der Gremiumsmitglieder	9
Zahl der anwesenden Gremiumsmitglieder	9
Davon stimmberechtigt	9
Ja-Stimmen	8
Nein-Stimmen	0
Stimmenthaltungen	1
Ungültige Stimmen	0