

Körperschaft:	Stadt Elsfleth
Gremium:	Rat der Stadt Elsfleth
Sitzung am:	18.05.2017

Tagesordnungspunkt 8.

2. Änderung des Bebauungsplan 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, hat die zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung vorgetragen. 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.

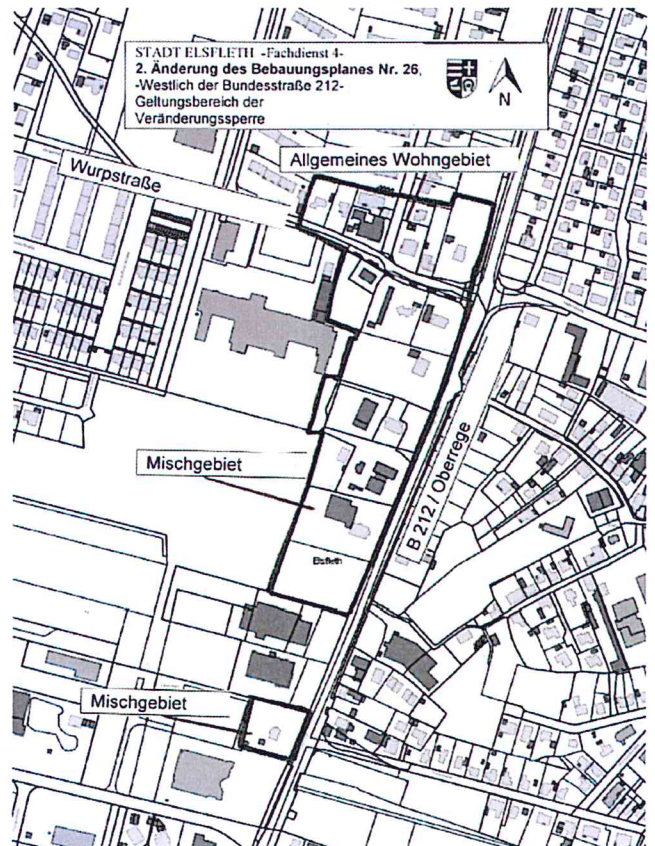
Die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) wird gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden) durchgeführt.

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.

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

Der Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen hat am 02.05.2017 einstimmig (mit zwei Stimmenenthaltungen) den Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 –Westlich der Bundesstraße 212- beschlossen.

Beschlussvorschlag

- a) Der Rat beschließt über die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit, wie in der Abwägung der Anlage, aufgeführt.
- b) Der Rat beschließt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 –Westlich der Bundesstraße 212- der Stadt Elsfleth als Entwurf.
- c) Der Rat beschließt, 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

Das Planungsbüro NWP, Oldenburg, hat den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26, 2. Änderung „Westlich der Bundesstraße 212“ erstellt. Dieser Entwurf liegt dem Rat vor. Zuvor wurde dieser dem Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straße mit der Begründung, dem Umweltbericht und Gutachten vorgestellt. Näheres ist der Anlage der Einladung des Ausschusses für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen und dem Protokoll des Fachausschusses vom 02.05.2017 zu entnehmen.

Es werden lediglich Änderungen in textlicher Form durchgeführt. Aufgrund der Gebietsgröße wird ein zweistufiges Verfahren durchgeführt. Der bisherige Standort des Vollsortimenters an der Wurfstraße genießt Bestandsschutz.

Der Vorentwurf hat ausgelegen. Die Abwägungsvorschläge zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen liegen dem Gremium vor. Aus der Bevölkerung sind keine Stellungnahmen eingegangen. Zum Vorentwurf haben sich keine Änderungen ergeben.

Die textlichen Festsetzungen des Entwurfes sind den Ratsmitgliedern bekannt:

Aus dem Entwurf:

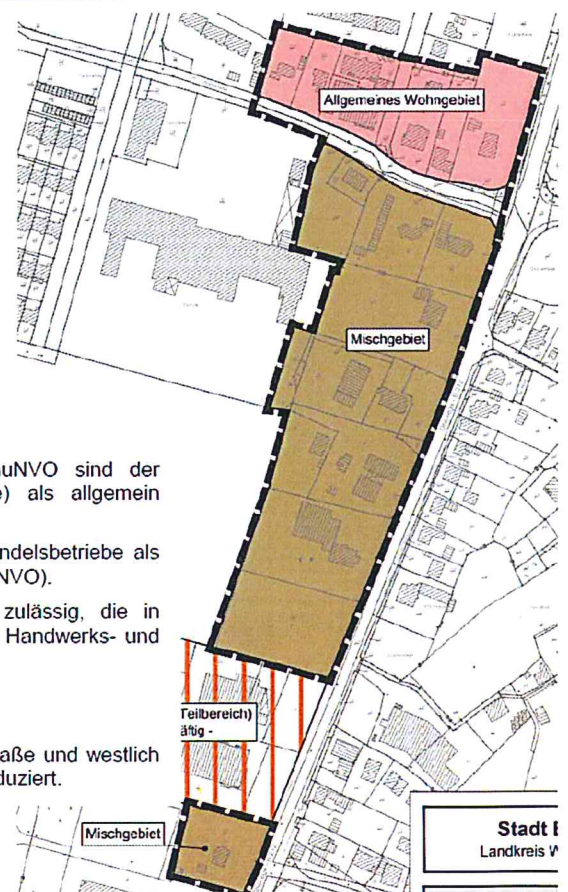
1. Art der baulichen Nutzung

- (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.



Beschluss

- a) Der Rat beschließt **einstimmig**, über die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit, wie in der Abwägung der Anlage, aufgeführt.

- b) Der Rat beschließt **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	23
Zahl der anwesenden Gremiumsmitglieder	21
Davon stimmberechtigt	21
Ja-Stimmen	21
Nein-Stimmen	0
Stimmenenthaltungen	0
Ungültige Stimmen	0

Körperschaft:	Stadt Elsfleth
Gremium:	Rat der Stadt Elsfleth
Sitzung am:	18.05.2017

Tagesordnungspunkt 9.

Bebauungsplan Nr. 56 – Nordstraße – im Ortsteil Oberhammelwarden

a) Beschlussfassung über die Stellungnahmen

b) Beschlussfassung über die Satzung

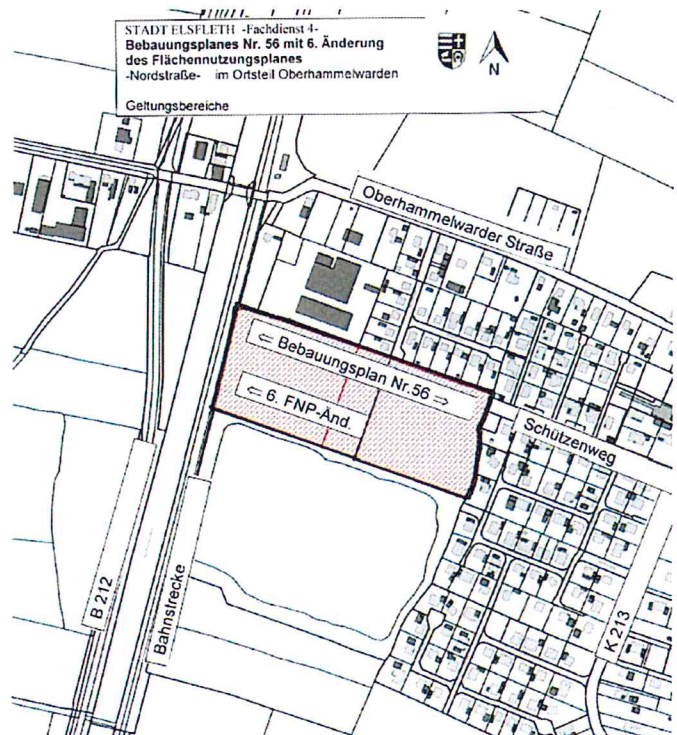
Sach- und Rechtslage

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 ausgelegt 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 hat dem Fachausschuss am 02.05.2017 die zu der 1. und 2. Auslegung des B-Plan-Entwurfes eingegangenen Stellungnahmen vorgetragen. Über die in der Anlage der Ausschusses für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen beigefügte Abwägung ist Beschluss zu fassen. Diese wurde mit der Einladung zum Ausschuss für Wirtschaft u. Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen am 02.05.2017 verteilt.

Dem Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen wurde am 02.05.2017 vom Planungsbüro der Satzungsentwurf des Bebauungsplanes Nr. 56 -Nordstraße- vorgestellt. Dieser Satzungsentwurf wurde



als Anlage mit der Einladung des Fachausschusses verteilt. Dem Rat der Stadt Elsfleth wird zusammenfassend berichtet.

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

Der Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen hat am 02.05.2017 einstimmig die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 56 –Nordstraße- beschlossen. Das Abstimmungsergebnis des Verwaltungsausschusses am 18.05.2017 wird in der Ratssitzung mitgeteilt.

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

Beschlussvorschlag

- a) Der Rat beschließt über die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, wie in der Abwägung der Anlage, aufgeführt.
- b) Der Rat beschließt den Bebauungsplan Nr. 56 – Nordstraße – der Stadt Elsfleth als Satzung.

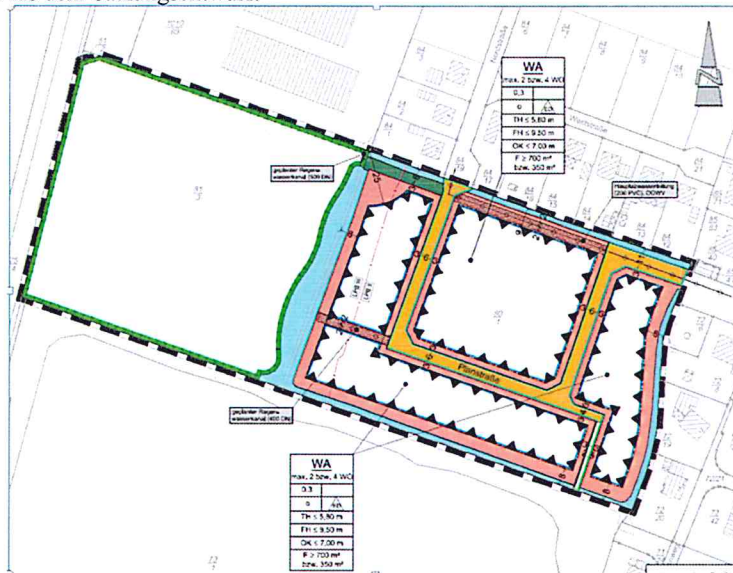
Beratung

Das Planungsbüro Diekmann & Mosebach hat den Satzungsentwurf des Bebauungsplanes Nr. 56 „Nordstraße“ erstellt. Diese Satzungsfassung liegt den Ratsmitgliedern vor. Zuvor wurden dem Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen die Satzungsunterlagen mit der Planzeichnung und der Begründung mit Umweltbericht vorgestellt. Näheres ist der Anlage der Einladung des Ausschusses für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen und dem Protokoll des Fachausschusses vom 02.05.2017 zu entnehmen.

Die begleitende 6. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt derzeit dem Landkreis zur Genehmigung vor. Die Stadt Elsfleth hat hierzu bereits den Feststellungsbeschluss gefasst.

Die Abwägungsvorschläge der zu den beiden ausgelegten Entwürfen eingegangenen Stellungnahmen liegen vor. Die Entwurfsunterlagen wurden in zwei Runden ausgelegt. Im zweiten Entwurf wurde die Oberflächenentwässerung geändert. Die Festsetzungen des Satzungsentwurfs sind bekannt. Im Westen (zwischen Wohnbebauung und Ausgleichsfläche) wird der Graben aufgeweitet. Im Nordwesten erfolgt die Zufahrt zur angrenzenden Kompensationsfläche.

Aus dem Satzungsentwurf:



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

Beschluss

- a) Der Rat beschließt **einstimmig** über die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, wie in der Abwägung der Anlage, aufgeführt.
- b) Der Rat beschließt **einstimmig** den Bebauungsplan Nr. 56 – Nordstraße – der Stadt Elsfleth als Satzung.

<u>Abstimmungsergebnis</u>	
Durch Beschluss festgesetzte Zahl der Gremiumsmitglieder	23
Zahl der anwesenden Gremiumsmitglieder	21
Davon stimmberechtigt	21
Ja-Stimmen	21
Nein-Stimmen	0
Stimmenenthaltungen	0
Ungültige Stimmen	0

Körperschaft:	Stadt Elsfleth
Gremium:	Rat der Stadt Elsfleth
Sitzung am:	18.05.2017

Tagesordnungspunkt 10.

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 Rat in der Sitzung vom 17.09.2016 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.

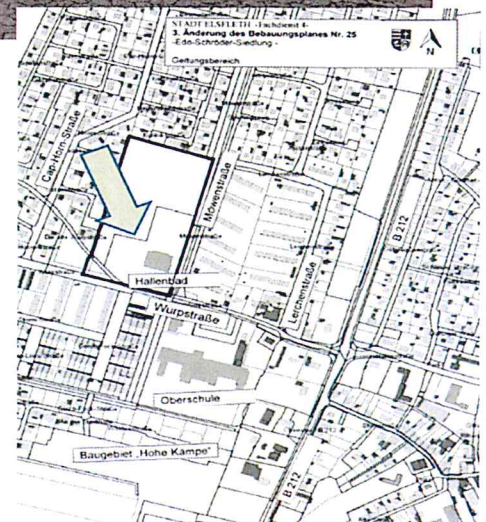
Die Stadt Elsfleth ist Eigentümerin eines bislang brach liegenden Grundstückes am Hallenbad. Die dort bestehende Bauleitplanung wurde nicht umgesetzt. Vorgesehen ist ein 3-gruppiger Neubau mit einer Krippe. Eigentümer wird die Stadt Elsfleth sein.

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 Kita 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 daher 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 wurde dem Fachausschuss am 02.05.2017 mit der Begründung in der Sitzung vorgestellt und ist der Einladung zum Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen als Anlage beigefügt worden. Dem Stadtrat wird zusammenfassend berichtet.

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

Der Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen hat am 02.05.2017 einstimmig den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 –Edo-Schröder-Siedlung- beschlossen. Das Abstimmungsergebnis des Verwaltungsausschusses vom 18.05.2017 wird in der Ratssitzung mitgeteilt.

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) Der Rat beschließt die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 –Edo-Schröder-Siedlung- der Stadt Elsfleth als Entwurf.
- b) Der Rat beschließt, 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

Das Planungsbüro Diekmann & Mosebach hat den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Edo-Schröder-Siedlung“ erstellt. Dieser Entwurf liegt dem Stadtrat vor. Zuvor wurde dieser dem Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen mit der Planzeichnung und der Begründung vorgestellt. Näheres ist der Anlage der Einladung des Ausschusses für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen und dem Protokoll des Fachausschusses vom 02.05.2017 zu entnehmen.

Die wesentlichen Festsetzungen im Teilbereich des Allgemeinen Wohngebietes wurden von Herrn Doyen kurz erläutert.



Beschluss

- Der Rat beschließt **einstimmig** die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 –Edo-Schröder-Siedlung- der Stadt Elsfleth als Entwurf.
- Der Rat beschließt **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	23
Zahl der anwesenden Gremiumsmitglieder	21
Davon stimmberechtigt	21
Ja-Stimmen	21
Nein-Stimmen	0
Stimmenenthaltungen	0
Ungültige Stimmen	0

Körperschaft: **Stadt Elsfleth**

Gremium: **Rat der Stadt Elsfleth**

Sitzung am: **18.05.2017**

Tagesordnungspunkt 11.

Bericht der Bürgermeisterin über wichtige Angelegenheiten

A.

Die Bürgermeisterin berichtete, dass es sich bei der Ansiedlung der Elsflether Werft in Brake um eine Standortsicherung für die Elsflether Werft in Elsfleth handelt.

Der Geschäftsführer von der Elsflether Werft, Herr Wiechmann, berichtete, dass aufgrund der Verschlickung der Hunte der fehlende Tiefgang ein großes Problem für die Elsflether Werft darstellt und deshalb dieses Gelände in Brake erworben wurde.

Zusätzlich hat Herr Wiechmann die Stadt Elsfleth informiert, dass z. Z. der verseuchte Boden auf dem ehemaligen Rütgers-Gelände am Tidehafen entsorgt wird.

B.

Der Landkreis Wesermarsch hat die Haushaltsgenehmigung nach § 120 Abs. 2 und § 122 Abs. 2 NKomVG für das Haushaltsjahr 2017 ohne Bedingungen erteilt.

C.

Bürgermeisterin Fuchs wies noch einmal darauf hin, dass am Wochenende die Gewerbeschau am 20. und 21. Mai 2017 stattfindet und lud alle ein, diese zu besuchen, um die Elsflether Unternehmen zu unterstützen.

Tagesordnungspunkt 12.

Bericht der Ausschüsse über wichtige Angelegenheiten, die nicht der Beschlussfassung des Rates unterliegen

Es wurden keine Berichte abgegeben.

Tagesordnungspunkt 13.

Anträge und Anfragen

Es lagen keine Anträge und Anfragen vor.