

In seiner Sitzung vom 23.02.2017 hat der Rat zuvor den Vorentwurf und dessen Auslegung mit der Begründung, dem Umweltbericht und den Gutachten beschlossen.

Zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 –Nahversorgung Innenstadt- wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt.

Diese hatten nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB bis zum 15.03.2017 Möglichkeit, zum Vorentwurf Stellung zu nehmen.

Das Planungsbüro NWP, Oldenburg, wird die zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung des Fachausschusses vortragen. Insbesondere wird über wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen berichtet. Die Anlage der Abwägungen ist Bestandteil der Einladung zum Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen am 23.03.2017. Über die Abwägung ist zu beraten und Beschluss zu fassen.

Das Planungsbüro NWP, Oldenburg, hat einen Entwurf der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 –Nahversorgung Innenstadt- mit Planzeichnung, textlichen Festsetzungen sowie der dazugehörigen Begründung gefertigt. Dieser Entwurf wird mit dem Umweltbericht sowie den umweltbezogenen Informationen in der Sitzung vorgestellt. Diese Unterlagen sind ebenfalls Bestandteil der Einladung zum Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen am 23.03.2017.

Die Gutachten sind bei der 7. Flächennutzungsplanänderung und der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 54 –Nahversorgung Innenstadt- deckungsgleich.

Die mit der Ladung zum Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen vom 20.02.2017 – TOP 7. - mit dem Vorentwurf zugesandten Gutachten haben sich –außer dem Einzelhandelsgutachten- zum Entwurf nicht geändert. Aus diesem Grunde wird auf eine erneute Zusendung der begleitenden Gutachten verzichtet.

Die Aktualisierung des Einzelhandelsgutachtens, das heißt der Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse ist als Anlage 1 der Einladung des Ausschusses für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen am 23.03.2017 beigelegt.

☞ Des Weiteren wird über die geplante Eingrünung der Außenmauerwerke und der Lärmschutzwände berichtet.

Über den Entwurf der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 –Nahversorgung Innenstadt- ist vom Rat zu beraten und Beschluss zu fassen. 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.

*Die Abstimmungsergebnisse des Ausschusses für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen vom 23.03.2017 und des zuvor tagenden Verwaltungsausschusses werden dem Rat mitgeteilt.*

## 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 Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 54 –Nahversorgung Innenstadt- der Stadt Elsfleth mit Begründung und Umweltbericht als Entwurf.
- c) Der Rat beschließt, die Entwürfe öffentlich auszulegen. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sollen gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden

## Beratung

Die Verwaltung erläuterte kurz den vom Planungsbüro NWP erstellten Entwurf der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 54 –Nahversorgung Innenstadt- der Stadt Elsfleth für einen großflächigen Einzelhandel. Der Entwurf war dem Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen in der Sitzung am 23.03.2017 vom Planungsbüro NWP, Oldenburg, ausführlich mit der Begründung, dem Umweltbericht und Gutachten vorgestellt worden. Näheres ist der Anlage der Einladung sowie dem Protokoll des Ausschusses für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen vom 23.03.2017 zu entnehmen.

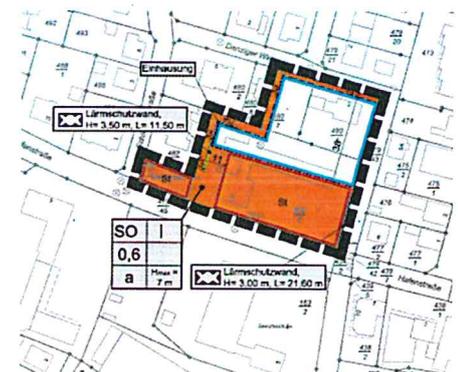
Die Diskussion zu diesem Punkt wurde zugleich mit der 7. Flächennutzungsplanänderung unter TOP 6. protokolliert.

*Der Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen und der Verwaltungsausschuss haben mit Stimmenmehrheit die Beschlussempfehlungen zur Abwägung der Stellungnahmen und die Auslegung des Entwurfes beschlossen.*

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

### Neufassung des Bebauungsplan Nr. 54 "Nahversorgung Innenstadt"

#### Entwurf



## Beschluss

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

### Abstimmungsergebnis

Durch Beschluss festgesetzte Zahl der Gremiumsmitglieder	23
Zahl der anwesenden Gremiumsmitglieder	21
Davon stimmberechtigt	21
Ja-Stimmen	16
Nein-Stimmen	5
Stimmenenthaltungen	0
Ungültige Stimmen	0

- b) Der Rat beschließt **mit Stimmenmehrheit** die Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 54 –Nahversorgung Innenstadt- der Stadt Elsfleth mit Begründung und Umweltbericht als Entwurf.

### Abstimmungsergebnis

Durch Beschluss festgesetzte Zahl der Gremiumsmitglieder	23
Zahl der anwesenden Gremiumsmitglieder	21
Davon stimmberechtigt	21
Ja-Stimmen	16
Nein-Stimmen	5
Stimmenenthaltungen	0
Ungültige Stimmen	0

- c) Der Rat beschließt **mit Stimmenmehrheit**, die Entwürfe 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	19
Nein-Stimmen	2
Stimmenenthaltungen	0
Ungültige Stimmen	0

Körperschaft:	<b>Stadt Elsfleth</b>
Gremium:	<b>Rat der Stadt Elsfleth</b>
Sitzung am:	<b>27.03.2017</b>

### Tagesordnungspunkt 8.

#### Bebauungsplan Nr. 55 – Einzelhandel Oberrege –

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

#### Sach- und Rechtslage

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 55 –Einzelhandel Oberrege- der Stadt Elsfleth ist die Bauleitplanung zur Modernisierung des örtlichen Vollsortimenters an der Oberrege.

Das derzeitige Objekt –Oberrege 17 A- verfügt nicht über eine sanierungsfähige Bausubstanz. Nach Abriss wird ein zeitgemäßer Neubau errichtet und an die REWE-Markt GmbH, als langjährigen Pächter, verpachtet. Investor und Verpächter ist das Unternehmen LRD Elsfleth GmbH & Co. KG, ein Tochterunternehmen des Projektentwicklers List Development Retail, Oldenburg.

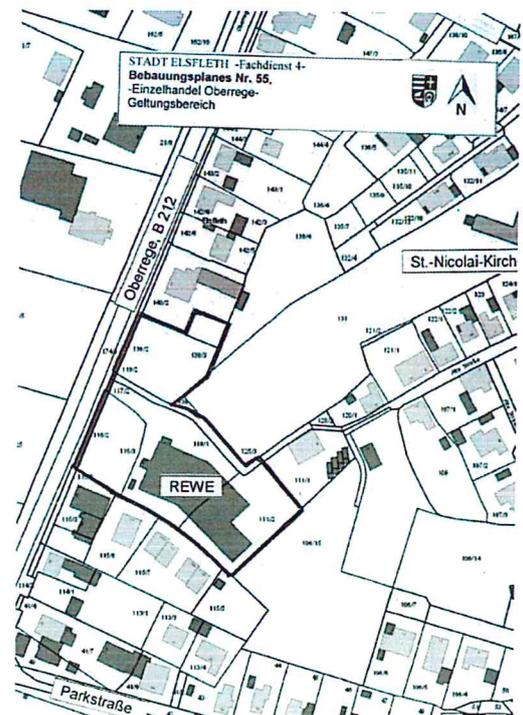


In den bislang geltenden Bebauungsplänen ist diese Fläche als „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ sowie „Betreutes Wohnen“ dargestellt.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,64 ha. Es ist ein „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ mit einer Verkaufsfläche bis zu 1.200 m<sup>2</sup> beabsichtigt. Die Verkaufsfläche ist deckungsgleich mit der Festsetzung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 47. Bedingt durch eine Parkplatzflächenenerweiterung im Norden ist eine neue Bauleitplanung erforderlich.

Die Öffentlichkeit sowie Behörden hatten nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 14.11.2016 bis 14.12.2016 die Möglichkeit, zum ausgelegten Entwurf eine Stellungnahme abzugeben.

Das Planungsbüro NWP, Oldenburg, hat die zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen in der Fachausschusssitzung vorgetragen. Über die als Anlage in der Einladung zum Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen beigefügten Abwägungen ist zu beraten und Beschluss zu fassen.



Das Planungsbüro NWP, Oldenburg, hat dem Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen am 02.03.2017 den Satzungsentwurf des Bebauungsplanes (Planzeichnung, Begründung) mit Erweiterung der derzeitigen Parkflächen vorgestellt. Diese Unterlagen sind ebenfalls der Einladung zum Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen als Anlage beigefügt.

Dieser Bebauungsplan wird als Angebotsplanung im Standardverfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt (Aufstellung → Vorentwurf → Entwurf → Satzung).

Die Planungskosten trägt der Investor, LRD Elsfleth / List Development Retail. Näheres wurde in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Der Satzungsentwurf ist vom Rat zu beraten und zu beschließen. Nach Beschlussfassung durch den Rat und Bekanntgabe ist der Bebauungsplan rechtskräftig.

*Zuvor haben Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen am 02.03.2017 und Verwaltungsausschuss am 14.03.2017 einstimmige Beschlussempfehlungen gefasst.*

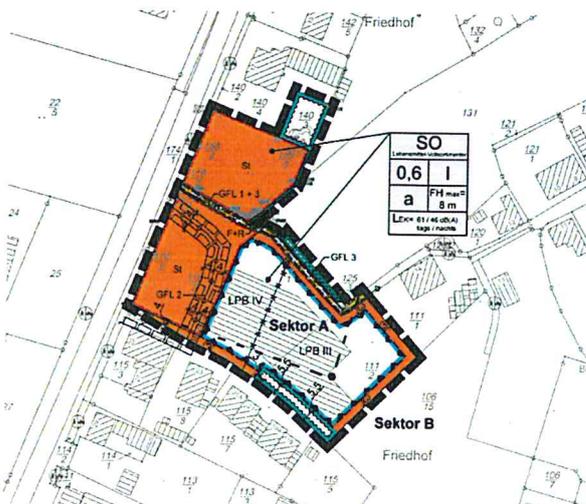
### **Beschlussvorschlag**

- 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. 55 – Einzelhandel Oberrege – der Stadt Elsfleth als Satzung.

### **Beratung**

Der Satzungsentwurf des Bebauungsplanes Nr. 55 „Nahversorgung Oberrege“ wurde kurz erörtert. Der Investor, die IDB, hatte das Planungsbüro NWP, Oldenburg, mit der Erstellung der Unterlagen zur Bauleitplanung beauftragt. Näheres ist in der Sach- und Rechtslage aufgeführt. Die Entwurfsbeteiligung erfolgte im Zeitraum vom 14.11.2016 bis 14.12.2016. Hierzu sind lediglich von den Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen eingegangen.

Zuvor wurde die Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen und der Satzungsentwurf im Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen mit der Begründung, dem Umweltbericht und Gutachten vorgestellt. Näheres ist der Anlage der Einladung sowie dem Protokoll des Ausschusses für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen vom 23.03.2017 zu entnehmen.



Planskizze zum Satzungsentwurf

*Der Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen und der Verwaltungsausschuss haben einstimmig die Beschlussempfehlungen zur Abwägung der Stellungnahmen und den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.*

## **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. Nr. 55 –Nahversorgung Oberrege- der Stadt Elsfleth als Satzung.

<b><u>Abstimmungsergebnis</u></b>	
Durch Beschluss festgesetzte Zahl der Gremiumsmitglieder	23
Zahl der anwesenden Gremiumsmitglieder	20
Davon stimmberechtigt	20
Ja-Stimmen	20
Nein-Stimmen	0
Stimmenthaltungen	0
Ungültige Stimmen	0

Körperschaft:	<b>Stadt Elsfleth</b>
Gremium:	<b>Rat der Stadt Elsfleth</b>
Sitzung am:	<b>27.03.2017</b>

**Tagesordnungspunkt 9.**

**6. Änderung des Flächennutzungsplanes „Nordstraße“  
(vorbereitende Bauleitplanung zum Bebauungsplan Nr. 56 – Nordstraße –  
im Ortsteil Oberhammelwarden)**

**a) Beschlussfassung über die Stellungnahmen des ausgelegten Entwurfes**  
**b) Beschlussfassung über die 6. Flächennutzungsplanänderung**

**Sach- und Rechtslage**

Ziel der Bauleitplanverfahren 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.

Das Verfahren wurde bislang in einem Parallelverfahren, d.h. Flächennutzungsplan und Bebauungsplan zugleich, durchgeführt. Diese Verfahren werden nunmehr getrennt, da der Entwurf wegen Änderung der Oberflächenentwässerung erneut ausgelegt wird.

Die vorbereitende Bauleitplanung enthält keine Aussagen über die Oberflächenentwässerung. Daher kann die 6. Flächennutzungsplanänderung bereits beschlossen werden. Der nun gewählte Ablauf, erst die Flächennutzungsplanänderung und später den Bebauungsplan zu beschließen, ist gängige Praxis.

Die festgestellten Unterlagen zur Flächennutzungsplanänderung werden dann unverzüglich dem Landkreis Wesermarsch zur Genehmigung vorgelegt.

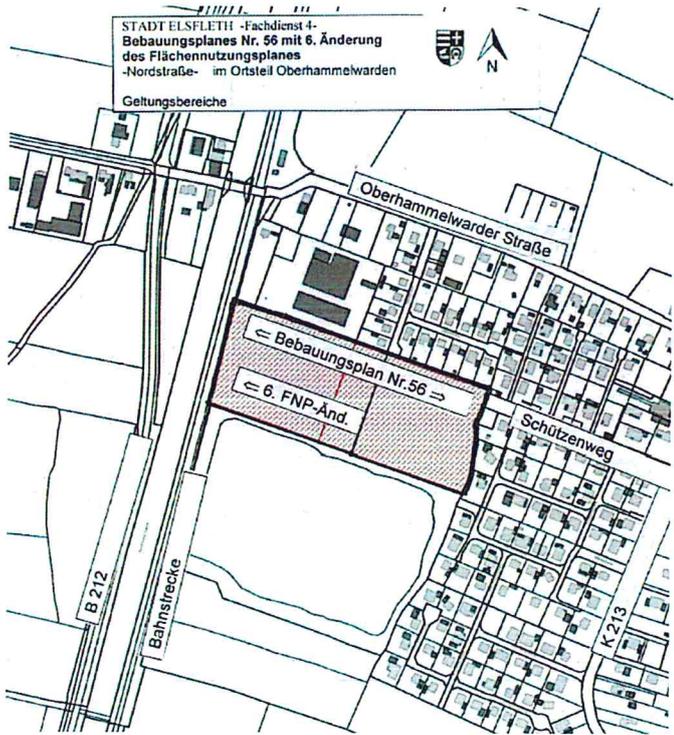
Der Investor, die IDB, eine Tochterfirma der LZO, wird nach Genehmigung des Landkreises das Baugebiet erschließen. Die 3-monatige Frist, die dem Landkreis zur Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung zusteht, wird genutzt, um den Bebauungsplan Nr. 56 zum Abschluss zu bringen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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.



Bei dieser zu beschließenden 6. Flächennutzungsplanänderung wurde ein zweistufiges Verfahren mit einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt. Zum Vorentwurf und zuletzt zum Entwurf hatten diese Möglichkeit, Stellung zu nehmen.

Foto: Schützenweg Richtung Westen



Das Planungsbüro Diekmann & Mosebach, Varel, hat dem Fachausschuss am 02.03.2017 die zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen vorgetragen. Über die als Anlage in der Einladung zum Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen beigefügten Abwägungen ist zu beraten und Beschluss zu fassen.

Das Büro Diekmann & Mosebach hat einen Feststellungsentwurf (Satzungsentwurf) der 6. Flächennutzungsplanänderung mit Planzeichnung, Umweltbericht sowie der dazugehörigen Begründung gefertigt. Dieser Feststellungsentwurf wurde dem Fachausschuss am 02.03.2017 mit dem Umweltbericht vorgestellt. Diese Unterlagen sind ebenfalls der Einladung zum Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen als Anlage beigefügt.

Über die Feststellungsfassung ist zu beraten und Beschluss zu fassen. Nach Genehmigung durch den Landkreis und Bekanntgabe der erteilten Genehmigung ist die 6. FNP-Änderung rechtskräftig.

*Zuvor haben Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen am 02.03.2017 und Verwaltungsausschuss am 14.03.2017 einstimmige Beschlussempfehlungen gefasst.*

### **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 6. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Elsfleth mit Begründung und Umweltbericht mit Feststellungsbeschluss.

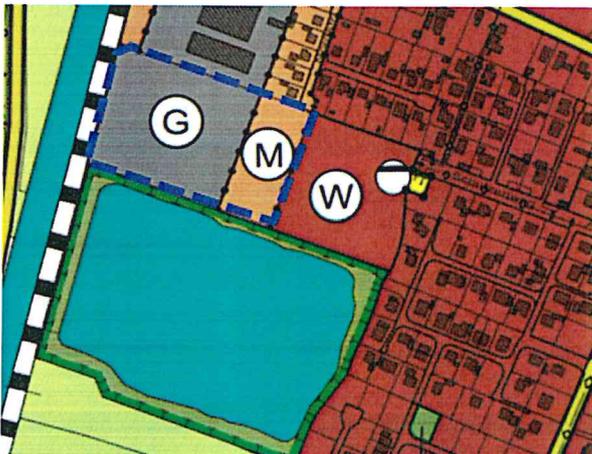
## Beratung

Die vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach, Rastede, erstellte 6. Flächennutzungsplanänderung „Nordstraße“ wurde als abschließende festzustellende Fassung kurz vorgestellt. Näheres ist der Sach- und Rechtslage zu entnehmen.

Die Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen und der Satzungsentwurf sind dem Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen in der Sitzung vom 23.03.2017 mit der Begründung, dem Umweltbericht und Gutachten vorgestellt worden. Näheres ist der Anlage der Einladung sowie dem Protokoll des Ausschusses für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen vom 23.03.2017 zu entnehmen.

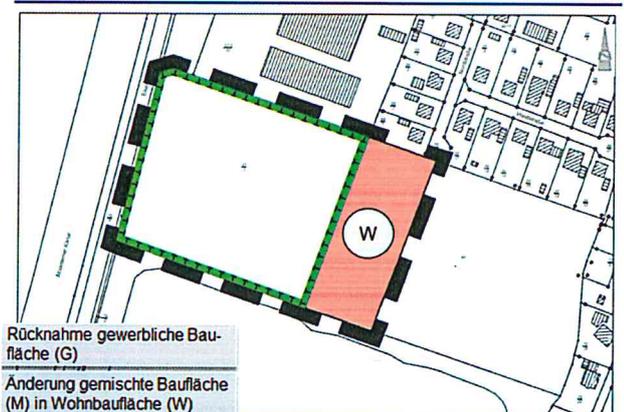
Gemäß den Abwägungsvorschlägen zu den im Rahmen des Entwurfs eingegangenen Stellungnahmen wurden sämtliche eingegangene Hinweise und Anregungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.

alt:



neu:

6. FNP-Änd. „Nordstraße“ – Entwurf



*Der Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen und der Verwaltungsausschuss haben einstimmig die Beschlussempfehlungen zur Abwägung der Stellungnahmen und die Auslegung des Entwurfes beschlossen.*

## 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** die 6. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Elsfleth mit Begründung und Umweltberichte mit Feststellungsbeschluss.

### Abstimmungsergebnis

Durch Beschluss festgesetzte Zahl der Gremiumsmitglieder	23
Zahl der anwesenden Gremiumsmitglieder	20
Davon stimmberechtigt	20
Ja-Stimmen	20
Nein-Stimmen	0
Stimmenthaltungen	0
Ungültige Stimmen	0

Körperschaft:	<b>Stadt Elsfleth</b>
Gremium:	<b>Rat der Stadt Elsfleth</b>
Sitzung am:	<b>27.03.2017</b>

**Tagesordnungspunkt 10.**

**Bericht der Bürgermeisterin über wichtige Angelegenheiten**

Bürgermeisterin Fuchs erläuterte, dass für den Breitbandausbau in der Wesermarsch 2,6 Millionen Euro vom Bund und 2,0 Millionen Euro vom Land zur Verfügung gestellt werden. Der Eigenanteil der Wesermarsch beträgt 600.000,00 €; davon tragen 300.000,00 € der Landkreis Wesermarsch und 300.000,00 € die Wesermarsch-Gemeinden/Städte.

**Tagesordnungspunkt 11.**

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

Es wurden keine Berichte abgegeben.

**Tagesordnungspunkt 12.**

**Anträge und Anfragen**

Es lagen keine Anträge und Anfragen vor.