

Orientierungsvorlage	Vorlage Nr.: OV/FD3/2018/001	
Federführung: Fachdienst 3 Umwelt, Planen und Bauen	Status: öffentlich Datum: 04.04.2018 Verfasser: Andreas Pante	
AZ: pa/bt		
a) 58. Änderung des Flächennutzungsplanes in Wehrendorf b) Bebauungsplan Nr. 79 "Nördlich Ortelbruch", Wehrendorf		
Beratungsfolge	Termin	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	19.04.2018	öffentlich

Haushaltsmittel
<input type="checkbox"/> stehen bei Konto _____ zur Verfügung
<input type="checkbox"/> sind <input type="checkbox"/> überplanmäßig / <input type="checkbox"/> außerplanmäßig bereitzustellen
<input type="checkbox"/> Deckungsvorschlag:
<input type="checkbox"/> Sonstiges
<input checked="" type="checkbox"/> Haushaltsmittel werden nicht benötigt

Beteiligung der Ortschaften
<input type="checkbox"/> ist nicht erforderlich
<input checked="" type="checkbox"/> wird noch vorgenommen
<input type="checkbox"/> ist erfolgt mit folgendem Ergebnis:

Sachverhalt:

Der Betrieb „Küchen Rutz“ (Küchenmöbel) möchte seinen Standort verlagern. Am jetzigen Betriebsstandort an der Straße „Ortelbruch“ im Ortsteil Wehrendorf der Gemeinde Bad Essen sollen die vorhandenen baulichen Anlagen abgeräumt werden und die Flächen des Gewerbestandes, einschließlich der östlich angrenzenden Fläche, zu einem Wohngebiet entwickelt werden.

Planung und Vermarktung des Wohngebietes erfolgen durch den Vorhabenträger. Dieser trägt auch die Kosten der Bauleitplanung und Erschließung des Plangebietes.

Zur planungsrechtlichen Absicherung der o.g. Zielsetzungen stellt die Gemeinde die 58. Änderung des Flächennutzungsplanes und parallel dazu den Bebauungsplan Nr. 79 „Nördlich Ortelbruch“ auf. Hier werden zurzeit die Beteiligungsverfahren (frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden/ Träger öffentlicher Belange) gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB durchgeführt.

Zielsetzung der Wohngebietsausweisung ist es, die an den Straßen „Kronsbrink“ und „Ortelbruch“ bereits bestehenden Siedlungsstrukturen in der Ortslage Wehrendorf aufzugreifen und fortzuführen.

Westlich des Plangebietes gilt der Bebauungsplan Nr. 22 „Ortskern Wehrendorf“ (Neuaufstellung in 2017) und der Bebauungsplan Nr. 9.1 „Ortelbruch“ (1990).

In Anlehnung an den vorhandenen Siedlungsbereich werden im Bebauungsplan Nr. 79 Grundstücke für Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser (mit maximal 6 Wohneinheiten) mit entsprechender Nutzungs- und Höhenbegrenzung vorgesehen (zweites Vollgeschoss nur

im Dachgeschoss möglich).

Die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung erfolgt im Hinblick auf die absehbare Nachfrage und entsprechen den hier bereits in der Nachbarschaft vorhandenen ortsüblichen Maß der baulichen Nutzung. Diese Regelungen garantieren zudem weitestgehend gestalterische Freiheiten auf dem Grundstück.

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen sind gestalterische Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften auf Grundlage der niedersächsischen Bauordnung) vorgesehen. Die Festsetzung „örtlicher Bauvorschriften“ zielt darauf, die hier entstehenden Baukörper in das Gestaltungsgefüge der Umgebungsbebauung einzubinden. Insoweit wird ein Rahmen gesetzt, der den Gestaltungszusammenhang und den Bebauungsmaßstab im bestehenden Quartier wart.

Die Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 79 entsprechen den Regelungen, die auch in den „jüngst aufgestellten“ Bebauungsplänen der Gemeinde Bad Essen Anwendung gefunden haben (z.B. Bebauungsplan Nr. 76 „Südlich Kampstraße“ im OT Lockhausen)

Die Unterrichtung der Träger öffentliche Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch fand zwischen dem 28.02.2018 bis 03.04.2018 statt. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch konnte ebenfalls am 29.03.2018 beendet werden.

Die bis zur Sitzung vorliegenden Anregungen und Bedenken der Beteiligungsverfahren werden vom planarbeitenden Büro Ingenieurplanung Wallenhorst aufgelistet, kommentiert und in der Sitzung vorgetragen.

Beschlussvorschlag:

ohne

Anlagen:

Anlage 1: Lageplan

Anlage 2: B-Plan Entwurf

Anlage 3: Planzeichenerklärung

Anlage 4: Aufteilungsentwurf

Anlage 5: Textliche Festsetzung