Gemeinde Bad Essen
Der Bürgermeister

Beschlussvorlage	Vorlage Nr.:	**BV/FD3/2018/042**
	Status	öffentlich
Federführung:	Datum:	30.05.2018
Fachdienst 3 Umwelt, Planen und Bauen	Verfasser:	Andreas Pante
	AZ:	-pa/md-

a) 58. Änderung des Flächennutzungsplanes in Wehrendorf
-Entwurfs- und Auslegungsbeschluss-
b) Bebauungsplan Nr. 79 "Nördlich Ortelbruch", Wehrendorf
-Entwurfs- und Auslegungsbeschluß-

Beratungsfolge	**Termin**	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	14.06.2018	öffentlich
Verwaltungsausschuss	21.06.2018	nicht öffentlich

Haushaltsmittel
☐ stehen bei Konto _____ zur Verfügung
☐ sind ☐ überplanmäßig / ☐ außerplanmäßig bereitzustellen
☐ Deckungsvorschlag:
☐ Sonstiges
☒ Haushaltsmittel werden nicht benötigt

Beteiligung der Ortschaften
☐ ist nicht erforderlich
☒ wird noch vorgenommen
☐ 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 Gewerbestandortes, 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. 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.

Die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung erfolgt im Hinblick auf die absehbare Nachfrage und entspricht dem hier bereits in der Nachbarschaft vorhandenen ortsüblichen Maß der baulichen Nutzung.

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.

Die Unterrichtung der Träger öffentlicher 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 Stellungnahmen und Anregungen wurden vom planbearbeitenden Büro abgewogen und in der Sitzung des Ausschusses für Umwelt, Planen und Bauen am 19.04.2018 vorgetragen.

Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss beschließt:

1. den Entwurf für die 58. Änderung des Flächennutzungsplanes in Wehrendorf in der vorgelegten Fassung / mit folgenden Änderungen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

2. den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 79 „Nördlich Ortelbruch“, Wehrendorf, in der vorgelegten Fassung / mit folgenden Änderungen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Anlagen:
Anlage 1 - 11