

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage Nr.: <b>BV/FD3/2018/074</b>
Federführung:	Status: öffentlich
Fachdienst 3 Umwelt, Planen und Bauen	Datum: 20.11.2018
	Verfasser: Andreas Pante
	AZ: -pa/md-

**a) 58. Änderung des Flächennutzungsplanes in Wehrendorf  
-Abwägungs- und Feststellungsbeschluss-  
b) Bebauungsplan Nr. 79 "Nördlich Ortelbruch", Wehrendorf  
-Abwägungs- und Satzungsbeschluss-**

Beratungsfolge	Termin	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	06.12.2018	öffentlich
Verwaltungsausschuss	13.12.2018	nicht öffentlich
Rat der Gemeinde Bad Essen	13.12.2018	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: Zustimmung

## 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. 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 einmonatige öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB fand zwischen dem 30.10.2018 und 03.12.2018 statt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB fand zwischen dem 22.10.2018 und 26.11.2018 statt. Sämtliche Anregungen, Stellungnahmen und Bedenken werden vom planbearbeitenden Büro in der Fachausschusssitzung vorgetragen.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Rat beschließt,

1. die eingegangenen Bedenken, Anregungen und Stellungnahmen zur 58. Änderung des Flächennutzungsplanes in „Wehrendorf“ wie folgt zu behandeln:

1. ...
2. ...
3. ...

Kenntnisnahme/Berücksichtigung/Zurückweisung nach dem Vorschlag des Planbearbeiters.

2. die 58. Änderung des Flächennutzungsplanes mit den vorstehend beschlossenen Änderungen / in der vorgelegten Fassung.
3. die eingegangenen Bedenken, Anregungen und Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 79 „Nördlich Ortelbruch“, Wehrendorf, wie folgt zu behandeln:

1. ...
2. ...
3. ...

Kenntnisnahme/Berücksichtigung/Zurückweisung nach dem Vorschlag des Planbearbeiters.

4. den Bebauungsplan Nr. 79 „Nördlich Ortelbruch“, Wehrendorf, bestehend aus Planteilen mit textlichen und gestalterischen Festsetzungen sowie Begründung mit den vorstehend beschlossenen Änderungen / in der vorgelegten Fassung als Satzung.

### **Anlagen:**

1. Übersichtskarte FNP
2. Flächennutzungsplanänderung
3. Planzeichenerklärung FNP
4. Begründung FNP
5. Übersichtskarte B-Plan
6. Bebauungsplanentwurf

7. Planzeichenerklärung B-Plan
8. Textliche Festsetzungen
9. Begründung B-Plan
10. Umweltbericht