

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/0647/2016

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

- 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 "Mühlengrund";**
hier: a) Beschlussfassung zu den Stellungnahmen der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie von privater Seite
b) Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:	Sitzung am:	
Bau- und Umweltausschuss	26.09.2016	öffentlich
Verwaltungsausschuss	17.10.2016	nicht öffentlich
Gemeinderat	24.10.2016	öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 15.02.2016 die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 "Mühlengrund" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB sowie die Durchführung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Pflege- und Seniorenwohnanlage. Der Bau- und Umweltausschuss hatte dem Vorhaben bereits in seiner Sitzung am 09.11.2015 mehrheitlich bei zwei Enthaltungen grundsätzlich zugestimmt. Die Verwaltung wurde beauftragt, konkretisierte Planungen vom Investor einzuholen und den Bebauungsplanentwurf in der nächsten Sitzung vorzustellen.

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 lag in der Zeit vom 25.02.2016 bis einschließlich 24.03.2016 öffentlich aus. Der Hinweis hierauf erfolgte durch Bekanntmachung in der NWZ am 17.02.2016. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.02.2016 über die Auslegung und die gleichzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB informiert. Eine Öffentlichkeitsunterrichtung fand am 17.03.2016 in Köhncke's Hotel, Metjendorf, Metjendorfer Landstraße 18, 26215 Wiefelstede statt. Die Einladung hierzu erfolgte durch Bekanntmachung in der NWZ am 17.02.2016.

Zur Prüfung des Denkmalvorbehalts des ehemaligen Kröger-Hofes, der bis dato nicht im Verzeichnis der Kulturdenkmale des Landkreises Ammerland aufgeführt war, hat am 04.05.2016 ein Ortstermin mit Herrn Rothlübbers-Tholen von dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege stattgefunden. Der Denkmalvorbehalt wurde in dem Ortstermin und in der schriftlichen Stellungnahme des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 24.05.2016 bestätigt. Der Investor hat daraufhin sein städtebauliches Konzept geändert (siehe Anlage). Das denkmalgeschützte Gebäude wird erhalten und zu einer Tagespflegeeinrichtung umgebaut. Auf den Bau des Pflegeheims muss nunmehr leider verzichtet werden, da die hierfür erforderliche Fläche wegen des Erhalts des ehemaligen Kröger-Hofes nicht mehr vorhanden ist. Mit Schreiben vom 23.08.2016 hat Herr Rothlübbers-Tholen mitgeteilt, dass mit der jetzt angestrebten Lösung die Grundlage geschaffen wird, um den gesetzlichen Auftrag zum Erhalt des Kulturdenkmals zu erfüllen. Die Kennzeichnung des ehemaligen Kröger-Hofes als Baudenkmal wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Als Ergebnis der Anregungen aus der Bürgerinformation wurden zur Prüfung des Artenschutzes faunistische Untersuchungen zum Vorkommen von Brutvögeln, Fledermäusen und der Haselmaus durchgeführt. Darüber hinaus wurden alle artenschutzrechtlich prüfrelevanten Arten und Artengruppen Niedersachsens in Hinblick auf potentielle Vorkommen im Plangebiet abgeprüft. Nach den bisherigen Ergebnissen der faunistischen Untersuchung sprechen keine Sachverhalte gegen die Umwandlung der Obstbaumwiese in Bauland. Das Ergebnis der Untersuchung wird in der Sitzung vorgestellt.

Vom geplanten Standort aus sind - im Gegensatz zur Fläche Am Ostkamp - die Einrichtungen des Gemeinbedarfs (z. B. Gemeindezentrum, Mehrgenerationenhaus CASA, Sportstätten) und viele Einrichtungen der Nahversorgung (z. B. Lebensmitteleinzelhandel, Apotheke) ohne Überqueren der Metjendorfer Landstraße gut zu erreichen. Neben der Nahversorgung ist dort auch eine gute Anbindung an den ÖPNV gegeben. Im Übrigen wird das Plangebiet Am Ostkamp reduziert, da dort die Wasserschutzzone des Trinkwasserversorgungsgebietes erweitert wird. In dem verbleibenden Bereich sollen vorrangig Wohngrundstücke u. a. auch für Mietwohnungsbau geschaffen werden (siehe Vorlage B/0650/2016).

Der Paritätische Friesland hat der Projektentwickler Gloy mit Schreiben vom 12.09.2016 (siehe Anlage) sein verbindliches Interesse mitgeteilt, die Pflegeeinrichtung zu betreiben..

Eine tabellarische Übersicht der eingegangenen Stellungnahmen und der entsprechenden Abwägungsvorschläge sowie der vollständige Satzungsentwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 einschließlich der Anlagen sind beigefügt. Die Änderungen bzw. Ergänzungen in der Begründung sind farblich gekennzeichnet.

Anmerkung: Da die Unterlagen über das Ratsinformationssystem in das Internet gestellt werden und somit weltweit abrufbar sind, müssen die personenbezogenen Daten der privaten Einwender aus Datenschutzgründen anonymisiert werden.

Zu diesen TOP werden Frau Abel und Herr Dr. Reichenbach, NWP, Herr Rothlübbers-Tholen, Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege, sowie Herr Gloy, Projektentwicklung Rainer Gloy, hinzugeladen.

Vorschlag / Empfehlung:

- a) **Der Rat der Gemeinde Wiefelstede beschließt zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie von privater Seite gemäß den vorliegenden Abwägungsvorschlägen.**
- b) **Weiter beschließt der Rat der Gemeinde Wiefelstede die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 "Mühlengrund" gemäß § 1 Absatz 3 und § 10 Absatz 1 BauGB in Verbindung mit §§ 10 und 58 NKomVG als Satzung einschließlich Begründung.**

Anlagen:

- Liste privater Einwender (nicht öffentlich)
- Abwägungsvorschläge (Private Einwender - anonymisiert)
- Abwägungsvorschläge (Träger öffentlicher Belange)
- Abwägungsvorschläge (Bürgerversammlung)
- Bebauungsplan Satzungsentwurf
- Begründung Satzungsentwurf
- Städtebauliches Konzept
- Ansichten, Grundriss und Systemschnitte Gebäude 1+2
- Ansichten, Grundriss und Systemschnitte Gebäude 3
- Nutzungskonzept
- Schreiben von "Der Paritätische Friesland" vom 12.09.2016

Herrn BM Pieper o.V.i.A. mit der Bitte um Kenntnisnahme / Einvernehmen

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Fachdienstleiter
Bernd Quathamer

Fachbereichsleiter
Hans-Günter Siemen