Gemeinde Wiefelstede

B-Plan 144 „An der Bäke“

Abwägung zu den Anregungen in der Bürgerinformationsveranstaltung gemäß § 4 (1) BauGB
am Mittwoch, den 08. Juni 2016, um 18.00 Uhr, im Ratssaal des Rathauses I,
Kirchstraße 1, 26215 Wiefelstede

Hinweise/Anregungen	***Planungsrechtliche Vorgaben*** **Abwägung/Beschlußempfehlung**
BM Pieper begrüßt die Anwesenden und eröffnet die Versammlung um 18.00 Uhr. Er weist darauf hin, dass der Bebauungsplan im so genannten beschleunigten Verfahren aufgestellt werde.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Frau, NWP, erläutert die Ziele und Zwecke der Planung ausführlich anhand einer Präsentation. Das beschleunigte Verfahren könne angewandt werden, da es sich hier um eine Nachverdichtung im Innenbereich handele. Durch die von Gesetzgeber gewollte so genannte Innenentwicklung soll der Außenbereich vor einer übermäßigen Versiegelung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen geschützt werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Herr Schmidt, Athing & Eilers Immobilien, gibt allgemeine Informationen zur geplanten Vermarktung durch einen Investor. Ein Verkauf einzelner Grundstücke sei nicht geplant. Zunächst werde nur der südliche Bereich entwickelt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Hinweise/Anregungen	*Planungsrechtliche Vorgaben* **Abwägung/Beschlußempfehlung**
Frau Märkle befürchtet, dass sich durch die Anbindung des Gebietes über die Straße An der Bäke an die Hauptstraße an dieser Stelle ein neuer Gefahrenpunkt ergeben könnte. Frau Abel weist daraufhin, dass die Fachbehörden im laufenden Verfahren beteiligt worden seien. Man sollte daher zunächst abwarten, ob seitens der Verkehrsbehörden entsprechende Hinweise vorgebracht werden. BM Pieper fügt hinzu, dass man sich hier innerhalb einer geschlossenen Ortschaft befinde, wo derartige Anbindungen völlig normal und legitim seien.	Von der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg wurden Hinweise zu den erforderlichen Maßnahmen im Falle einer Verbreiterung der Einmündung von der Straße An der Bäke in die Hauptstraße vorgetragen. Die geplante Aufweitung ist ausreichend, da nur wenige zusätzliche Verkehre aufgenommen werden müssen. Die Ausgestaltung des Knotenpunktes erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung. Das Erfordernis nach einer Vereinbarung wird außerhalb des B-Planverfahrens in der Erschließungsplanung geklärt. Es ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei der Straße „An der Bäke“ um eine Gemeindestraße handelt, die bereits an die Hauptstraße angebunden ist. Die Anbindung ist auch bereits durch den rechtskräftigen B-Plan Nr 25 gesichert. Alle durch die Vereinbarung entstehenden Kosten sind von den Vorhabenträgern zu tragen; dieses gilt auch für die Durchführung erforderlicher Maßnahmen. Die Regelung erfolgt im noch abzuschließenden Erschließungsvertrag. Es wird ein Hinweis zur Einhaltung von Sichtfeldern aufgenommen. Die Einmündung wird bereits durch Pkw-Verkehr genutzt. Da nur ein geringes zusätzliches Fahrzeugaufkommen zu erwarten ist, wird jedoch dem Erhalt der ortsbildprägenden Bäume der Vorrang vor einer vollständigen Einhaltung des Sichtschutzes gegeben.
Herr Schmidt erklärt auf Nachfrage, dass die Wohn- und Geschäftshäuser eventuell in 2017 realisiert werden könnten und anschließend die dahinter liegenden Flächen im südlichen Bereich. Ein konkreter Zeitplan existiere nicht. Die bauliche Entwicklung soll jedoch peu à peu erfolgen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Frau Märkle möchte wissen, welche Arten von Geschäften zu erwarten seien. Sie spricht sich gegen Spielhallen aus. Frau Abel fügt hinzu, dass nach den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Vergnügungsstätten nicht zulässig sein werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Herr Schepker fragt nach der Anbindung der Parkplätze der Wohn und Geschäftshäuser. Frau Abel erklärt, dass diese über eine private Zufahrt direkt an die Hauptstraße angebunden werden dürfen, da man sich innerhalb einer geschlossenen Ortschaft befinde. Der Kundenverkehr werde jedoch voraussichtlich eher gering ausfallen, da der großflächige Einzelhandel mit entsprechender Kundenfrequenz hohe Anforderungen an die Lage und vor allem die Grundstücksgröße stelle. Diese seien hier nicht erfüllt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.