

**B e s c h l u s s v o r l a g e****Vorlage-Nr.: 2008/192**

freigegeben am 21.10.2008

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Herr Guido Zech

**Datum: 20.11.2008****7. Änderung Bebauungsplan 6 E - Rastede Ortskern für einen Teilbereich an der Elisabethstraße****Beratungsfolge:**

| <u>Status</u> | <u>Datum</u> | <u>Gremium</u>                                 |
|---------------|--------------|------------------------------------------------|
| Ö             | 01.12.2008   | Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen |
| N             | 09.12.2008   | Verwaltungsausschuss                           |

**Beschlussvorschlag:**

1. Dem Entwurf des Bebauungsplanes 6 E – Rastede-Ortskern nebst Begründung für einen Teilbereich an der Elisabethstraße zugestimmt.
2. Die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 im Vereinfachten Verfahren durchgeführt.
3. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

**Sach- und Rechtslage:**

Die Firma Dau Immobilien GmbH, Rastede, hat mit Schreiben vom 10.10.2008 (Anlage 1) die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 E - Rastede Ortskern für das Grundstück an der Elisabethstraße 14 beantragt, um dort ein sog. Mehrgenerationenhaus mit 16 Wohneinheiten zu errichten. Dieses Mehrgenerationenhaus wird nach Auskunft des Antragstellers neun altengerechte Wohnungen und sieben größere Wohnungen für die jüngere Generation in gehobener Ausstattung beinhalten (Ansicht und Lageplan - siehe Anlagen 2 und 3).

Dem Antrag vorangegangen war eine Anfrage beim Landkreis Ammerland, in deren Ergebnis festgestellt wurde, dass eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht möglich ist und das Bauvorhaben daher nur realisiert werden könne, wenn der Bebauungsplan geändert werde.

Der Bebauungsplan weist das Grundstück gegenwärtig als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirche“ aus. Im Flächennutzungsplan wird das Grundstück als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken

dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt. Das von der Firma Dau Immobilien geplante Vorhaben kann nach Auffassung des Landkreises die Gemeinbedarfsfunktion nicht erfüllen. Außerdem steht das Vorhaben im Widerspruch zur Zweckbestimmung „Kirche“.

Das Bauleitplanverfahren soll die Ausweisung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirche“ aufheben. Die übrigen Festsetzungen, die unverändert bleiben sollen, lauten wie folgt:

- zweigeschossige offene Bauweise
- Grundflächenzahl 0,4
- Geschossflächenzahl 0,8.

Das Plangebiet erfüllt die Voraussetzungen für ein so genanntes beschleunigtes Verfahren nach

§ 13a BauGB, sodass lediglich eine Planstufe (Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden) durchzuführen ist. Daneben sieht § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB vor, dass eine Änderung des Flächennutzungsplanes entbehrlich ist, dieser aber im Wege der Berichtigung anzupassen ist. Dies bedeutet, dass die Verwaltung die Anpassung des Flächennutzungsplanes lediglich dokumentieren muss.

Nähere Erläuterungen werden in der Sitzung durch die Verwaltung und das Planungsbüro NWP gegeben.

Übersicht über den Verfahrensstand:

| <b>Grundsatzbeschluss/<br/>Aufstellungsbeschluss</b> | <b>Frühzeitige Öffentlichkeits-/ Behördenbeteiligung</b> | <b>Öffentliche Auslegung/ Behördenbeteiligung</b> | <b>Satzungsbeschluss</b> |
|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|--------------------------|
| BauPlUmStA 01.12.08<br>VA 09.12.08                   | Entfällt                                                 | 06.01.2009-06.02.2009                             | Ratssitzung am<br>N.N.   |

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Sämtliche Kosten hat der Investor zu tragen. Hierfür wird ein Städtebaulicher Vertrag geschlossen.

### **Anlagen:**

1. Antrag Dau Immobilien GmbH
2. Ansicht
3. Lageplan
4. Auszug aus dem Flächennutzungsplan
5. Auszug aus dem Bebauungsplan 6 e
6. Planzeichnung
7. Planzeichenerklärung
8. Textliche Festsetzungen und Hinweise