

# Beschlussvorlage

## öffentlich

Vorlage Nr.: FB II/032/2019

Federführung: Fachbereich II	Datum: 11.06.2019
Bearbeiter: Dennis Paack	AZ: FBII/016/2018/

Beratungsfolge	Termin	
Finanz- und Planungsausschuss	20.06.2019	
Verwaltungsausschuss	20.06.2019	

### Gegenstand der Vorlage

### Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 – 21 "Gewerbegebiet Bahnhof Altenesch";

### hier: Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

#### 1) Aufstellungsbeschluss

#### 2) Auslegungsbeschluss

#### A) Anlass der Planung und Verfahren

Der Änderungsbereich befindet sich im Ortsteil Altenesch der Gemeinde Lemwerder. Es handelt sich dabei um ein langjährig planungsrechtlich gesichertes Gewerbegebiet (Bebauungsplan Nr. 1-21, „Gewerbegebiet Bahnhof Altenesch“), sowie um eine ehemalige Fläche für eine Bahnbetriebszwecke. Die Bahntrasse ist bereits seit dem Jahr 2010 stillgelegt und seit 2018 von Bahnbetriebszwecken freigestellt.

Im Norden des Änderungsbereiches besteht ein Fachmarkt, der aufgrund des veränderten Kaufverhaltens der Kunden neu strukturiert und vergrößert werden soll. Dazu sollen auch ein Teil der ehemaligen nicht mehr benötigten Bahnflächen genutzt werden. Durch eine Umstrukturierung kann es zu einer Verbesserung des Erscheinungsbildes und zu einer Aufwertung des Standortes kommen.

Daneben haben die angrenzenden Gewerbebetriebe der Gemeinde ebenfalls Erweiterungswünsche vorgetragen, was durch die bestehenden Festsetzungen (insbes. die Baugrenzen und Grünstrukturen) gehemmt wird.

Um die Modernisierung des Fachmarktes sowie die Erweiterung weiterer Gewerbebetriebe entsprechend zeitgemäßer und nachfrageorientierter Zielvorstellungen zu ermöglichen, soll daher eine 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1-21 „Gewerbegebiet Bahnhof Altenesch“ aufgestellt werden.

Es ist das städtebauliche Ziel der Gemeinde, auch zukünftig Standortsicherheit für den Fachmarkt und die bestehenden Gewerbebetriebe zu gewährleisten sowie die nicht mehr benötigten Bahnflächen nutzbar zu machen. Das bestehende Baurecht soll in einem Teilbereich geändert werden und die Bauflächen im Geltungsbereich sollen als Sonstiges Sondergebiet (SO) und Gewerbegebiete (GE) ausgewiesen werden. Aufgrund vorhandener Erschließungsstrukturen durch die Werner-von-Siemens-Straße außerhalb des Geltungsbereichs sind zur Sicherstellung der Entwicklung keine neuen Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

Durch die Erweiterung des Fachmarktes wird die Großflächigkeit nach § 11 (3) BauNVO erreicht. Somit ist ein solches Vorhaben nur in einem Kern- oder Sonstigen Sondergebiet

zulässig. Aus diesem Grund ist die Änderung des bestehenden Gewerbegebietes in ein Sonstiges Sondergebiet erforderlich. Daneben hemmen geltende Festsetzungen die Erweiterung von angrenzenden Gewerbebetrieben, welche im Zuge der Änderung angepasst werden sollen. Siehe hierzu Vorlage Nr.: FB II/016/2018/19-1 (Gutachten: Atypik und Sortimentsliste).

Das Verfahren wird gemäß § 13 a BauGB durchgeführt, da die Voraussetzungen gemäß § 13a Abs. 1 BauGB zutreffen.

### **B) Folgende Verfahrensschritte stehen an:**

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Der Aufstellungsbeschluss ist nach § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Es muss darauf hingewiesen werden, dass der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden soll (§ 13 a Abs. 3 BauGB). Entsprechend § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB kann von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Planung abgesehen werden. Die Unterrichtung über die Planung erfolgt im Rahmen einer öffentlichen Auslegung (§ 13a Abs. 3 Satz 2 BauGB sowie § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB). Im Bebauungsplanverfahren und im Satzungsverfahren über bauordnungsrechtliche Vorschriften wird den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB).

Im Bebauungsplanverfahren sind die in der Begründung aufgeführten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu benachrichtigen (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Die öffentliche Auslegung der Entwürfe des Bebauungsplanes und der Satzung über örtliche Bauvorschriften erfolgt auf die Dauer eines Monats (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen mit dem Hinweis darauf, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können. Es muss darauf hingewiesen werden, dass der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden soll (§ 13 und 13 a BauGB).

In der Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 BauGB zur Öffentlichkeitsbeteiligung ist darauf hinzuweisen, dass nicht rechtzeitig abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können (§ 4a Abs. 6 BauGB).

### **Beschlussvorschlag:**

Der Finanz- und Planungsausschuss empfiehlt/ der VA beschließt

- 1) die Aufstellung  
(Aufstellungsbeschluss, gem. § 2 BauGB und § 13 a BauGB)

und

- 2) die Auslegung  
(Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB und 13 a BauGB)

der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1-21 „Gewerbegebiet Bahnhof Altesesch“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB für den im Plan dargestellten Bereich und beauftragt die Verwaltung, wie nach Punkt B zu verfahren.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens im Bereich der SO-Ausweisung übernimmt die RWG Hunte-Weser. Dies wird über einen städtebaulichen Vertrag abgesichert.