

Beschlussvorlage

24/1729-01

öffentlich

Stadt Westerstede

Der Bürgermeister

Gesehen:

Kämmerer _____ Allg. Vertr. _____ BGM _____

Betreff

147. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 136 - Ocholt, Burnhörn Nord, mit örtlichen Bauvorschriften - Erweiterung des Plangebietes

Sachbearbeitende Dienststelle:

Bauamt

Datum

19.05.2025

Sachbearbeitung:

Stefan Hots

Beteiligte Dienststellen:

Beratungsfolge (Zuständigkeit)

Bauausschuss ()

Sitzungstermin

02.06.2026

Status

Ö

Verwaltungsausschuss ()

23.06.2026

N

Beschlussvorschlag:

Der Geltungsbereich der 147. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 136 – Ocholt Burnhörn Nord, mit örtlichen Bauvorschriften, wird entsprechend des Antrages erweitert.

Den Verfahrens- und Abwägungsvorschlägen wird zugestimmt.

Ferner wird den Entwürfen der 147. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 136 Ocholt Burnhörn Nord, mit örtlichen Bauvorschriften einschl. der Begründung zugestimmt und beschlossen, das Verfahren nach § 3 Absatz 2 BauGB durchzuführen. Zu den Planunterlagen sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Sachverhalt:

Für das oben genannte Bauleitplanverfahren wurde vom 17.04.2025 bis einschließlich 09.05.2025 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Unterlagen können im Internet eingesehen und Stellungnahmen abgegeben werden. Die entsprechenden Unterlagen sind auch weiterhin bis zum Satzungsbeschluss unter www.westerstede.de unter der Rubrik: Standort > Bauen und Stadtentwicklung > Bauleitplanung, veröffentlicht. Des Weiteren wurde die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Unterlagen im Rathaus gegeben. Weiter sind die Planunterlagen den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch vorgelegt worden.

Im Ergebnis wurden Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange hinsichtlich der schadlosen Oberflächenentwässerung sowie der

Vereinbarkeit der Bebauung mit der im Norden befindlichen Baumschule abgegeben.

Die Verwaltung hat daraufhin die entsprechenden Fachgutachten in Auftrag gegeben und bereits erste Abstimmungsgespräche zu beiden Themen geführt. Bezüglich der Lärmsituation ist unter Anwendung der neuen Regelungen des Gesetzespakets „Bauturbo“ von einer Vereinbarkeit auszugehen. Die Oberflächenentwässerung erweist sich aufgrund der abfallenden Höhenlage des Geländes als speziell und bedarf einer vertiefenden Prüfung. Nach Abstimmung der Gutachten wird die Tabelle mit Verfahrens- und Abwägungsvorschlägen sowie die Planzeichnungen zur Beschlussfassung vorgelegt.

In der Zwischenzeit ist ein Antrag einer Grundstückseigentümerin einer gegenüberliegenden Fläche an der Straße „Burnhörn“ eingegangen, in dem die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Wohnungsbau für Senioren beantragt wird; siehe Anlage.

Der Antrag kann als Eingabe zum Bauleitplanverfahren gewertet werden, über den vor der Abwägung über die Stellungnahmen entsprechend beschlossen werden sollte, um die Planunterlagen und damit den Planbereich vorab anzupassen. Der Geltungsbereich könnte erweitert werden, um Synergien zu nutzen und um geregelt weiteren Wohnraum zu schaffen. Der Antrag ergänzt die Eingabe des Ortsbürgervereins vom 13.09.2024 – Thema: Altergerechtes Wohnen in Ocholt-, beraten im Sozialausschuss am 01.10.2024, Volage Nr. 24/1732; die betreffenden Unterlagen sind der Vorlage beigelegt.

Ein erneutes Vorverfahren ist entbehrlich, da dieser Verfahrensweise dem Wunsch der Grundeigentümerin entspricht. Auf evtl. betroffenen nachbarlichen Belange kann im weiteren Verfahren eingegangen werden.

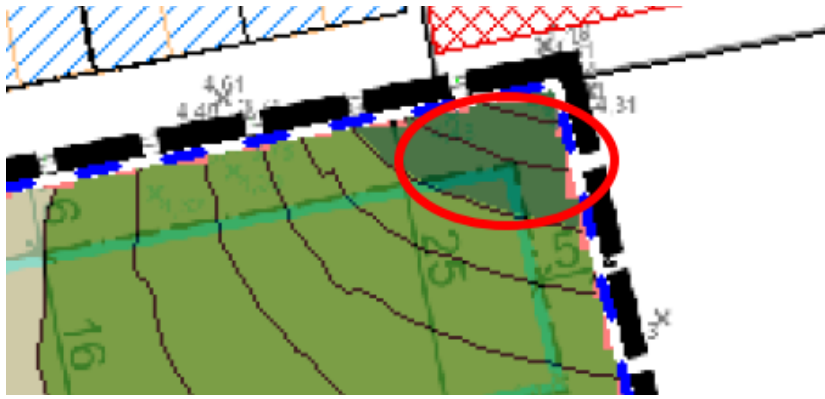
Es wird gebeten, den Geltungsbereich der o.g. Bauleitplanung zu erweitern, um das Grundstück mit aufzunehmen und die Planunterlagen entsprechend zu ändern. Den Bürgerinnen und Bürgern wird im Bauleitplanverfahren die Möglichkeit der Stellungnahme gegeben.

Ergänzung zum Bauausschuss 02.06.2026

Die Beschlussfassung wurde in der Ausschusssitzung vom 24.11.2025 vertagt. Hintergrund waren Bedenken der Anwohner hinsichtlich der Oberflächenentwässerung und der Nähe des nebenliegenden Hofes Burnhörn 11; es wird auf die Protokollierung der Ausschusssitzung verwiesen (Anlage 3).

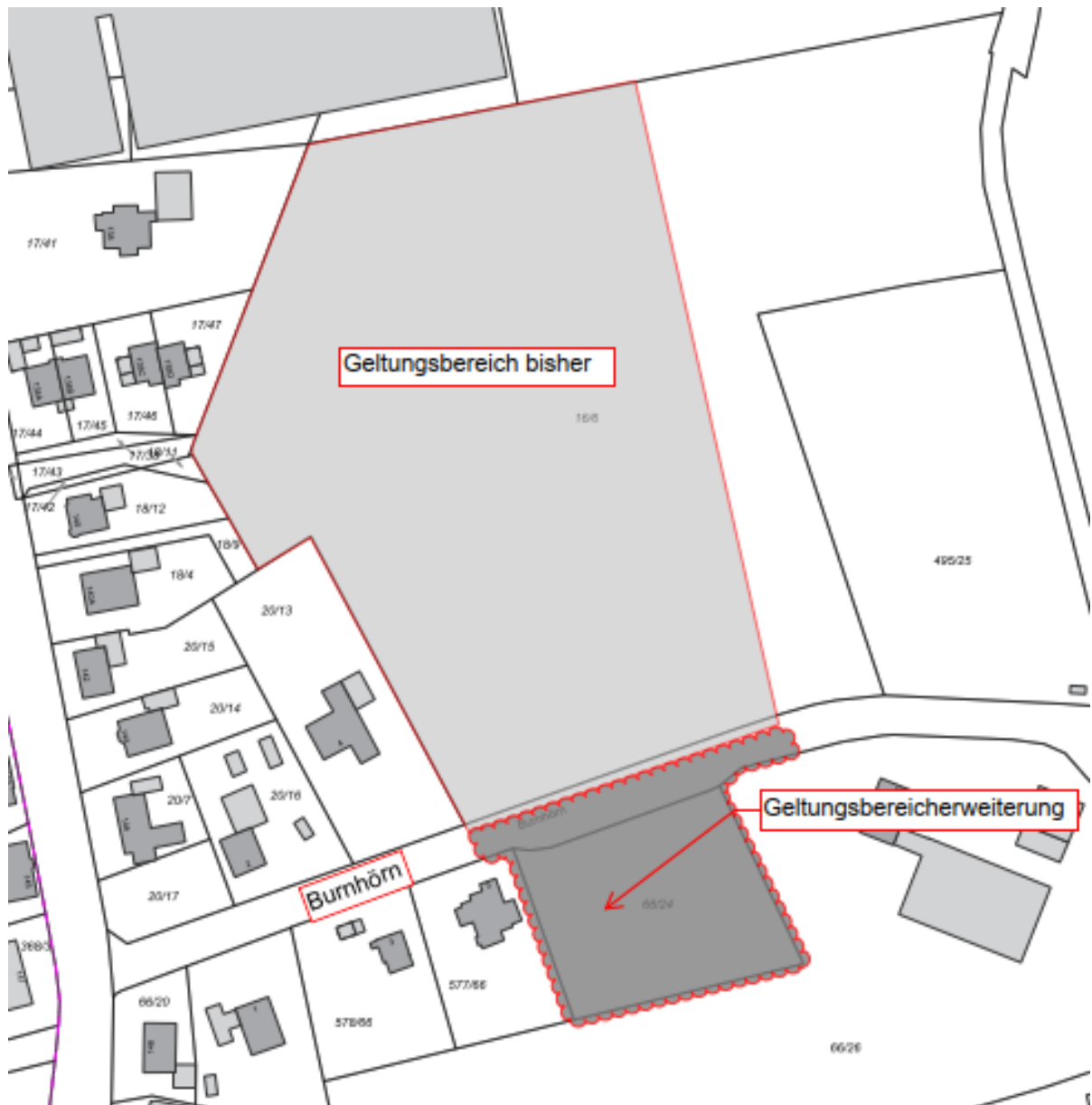
Zur Oberflächenentwässerung fand eine Ortsbesichtigung mit den Betreibern der Baumschule Hemmje statt, worauf dahin ein Vorkonzept erstellt wurde, in der verständlich dargelegt wurde, dass die Oberflächenentwässerung unter der Voraussetzung der Aufreinigung von bestehenden Gräben und Durchlässen sowie der Erstellung eines Regenrückhaltebeckens und einer neuen Grabenverbindung oberhalb der Straße „Am Stümmel“ gesichert werden kann. Ebenso kann die o.g. Erweiterungsfläche an die Entwässerung angeschlossen werden. Das Vorkonzept ist als Anlage 4 beigelegt.

Des Weiteren wurde in der Zwischenzeit das Lärmschutzgutachten erarbeitet, das als Anlage 5 beigelegt ist. Die Berechnung der Geräuschbelastung durch den öffentlichen Straßenverkehr (Westersteder Straße) ergibt eine Einhaltung der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete. In Bezug auf die Einwirkung gewerblicher Geräuschimmissionen durch die benachbarten betrieblichen Anlagen, der Baumschulbetrieb Hemmje sowie die Biker-Diele, kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte im Tagzeitraum eingehalten werden. Im Nachtzeitraum wurde im nordöstlichen Grenzbereich des Plangebiets aufgrund der Immissionen der Baumschule Hemmje eine vergleichsweise geringe Überschreitung um bis zu 1 dB(A) ermittelt. Zur Lösung des Konflikts wird eine Zurücknahme der überbaubaren Grundstücksfläche vorgeschlagen, sodass in einem kleinen Teilbereich lediglich eine Gartennutzung anstatt einer Wohnnutzung möglich ist. Dies betrifft den nachstehenden Bereich:



Die Verfahrens- und Abwägungsvorschläge des Verfahrens nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB sind als Anlage 6 beigefügt.

Die Verwaltung schlägt vor, den Verfahrens- und Abwägungsvorschlägen zuzustimmen und legt damit den Antrag auf Erweiterung des Geltungsbereiches erneut zur Beschlussfassung vor, um nachfolgend die Veröffentlichung im Internet nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchführen zu können.



Finanzielle Auswirkungen:

Keine. Vorhabenträger ist die Stadtentwicklungsgesellschaft mbH

Anlagen:

1. Antrag
2. Unterlagen Informationsvorlage Nr. 24/1732 – Altersgerechtes Wohnen in Ocholt; Antrag des OBV Ocholt e.V.
3. Protokollierung Bauausschuss 24.11.2026
4. Vorkonzept Oberflächenentwässerung
5. Lärmschutzgutachten
6. Tabelle mit Abwägungs- und Verfahrensvorschlägen
7. Planzeichnung Bebauungsplan 136 (wird nachgereicht)

Unterschrift Amtsleiter