

Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen

E i n l a d u n g

Gremium: Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen - öffentlich
Sitzungstermin: Montag, 12.12.2005, 16:00 Uhr
Ort, Raum: Ratssaal des Rathauses

Rastede, den 01.12.2005

- 1. An die Mitglieder des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen**
2. nachrichtlich an die übrigen Mitglieder des Rates

Hiermit lade ich Sie im Einvernehmen mit dem Ausschussvorsitzenden zu einer Sitzung mit öffentlichen Tagesordnungspunkten ein.

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- TOP 1** Eröffnung der Sitzung
- TOP 2** Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung
- TOP 3** Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 21.11.2005
- TOP 4** Neufassung der Straßenreinigungssatzung der Gemeinde Rastede
Vorlage: 2005/272
- TOP 5** Verordnung über Art und Umfang der Straßenreinigung der Gemeinde Rastede
Vorlage: 2005/273
- TOP 6** 33. Änderung des Flächennutzungsplanes - Wohnbaufläche Hankhausen
Vorlage: 2005/237
- TOP 7** Aufstellung Bebauungsplan 79 A - Hankhausen - Südlich Schloßpark
Vorlage: 2005/235
- TOP 8** Aufstellung einer Innenbereichssatzung an der Butjadinger Straße
Vorlage: 2005/267

TOP 9 4. Änderung Bebauungsplan Nr. 60 - Rastede Ortskern
Vorlage: 2005/266

TOP 10 Anfragen und Hinweise

TOP 11 Schließung der Sitzung

Mit freundlichen Grüßen

gez. Decker
Bürgermeister

B e s c h l u s s v o r l a g e**Vorlage-Nr.: 2005/272**

freigegeben am 16.11.2005

GB 2

Sachbearbeiter/in: Stefan Unnewehr

Datum: 16.11.2005**Neufassung der Straßenreinigungssatzung der Gemeinde Rastede****Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	12.12.2005	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	13.12.2005	Verwaltungsausschuss
Ö	13.12.2005	Rat

Beschlussvorschlag:

Die Neufassung der Satzung über die Reinigung der öffentlichen Straßen, Wege, Plätze in den zusammenhängend bebauten Ortsteilen der Gemeinde Rastede – Straßenreinigungssatzung – wird beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Nach dem bisherigen Stand der Beratungen in den politischen Gremien ist vorgesehen, den Reinigungszyklus ab dem 01.01.2006 auf ein nach Jahreszeiten abgestuftes Modell (teilweise wöchentlich, teilweise 14-tägig) umzustellen. Hierzu wurde u.a. bereits über die entsprechende Ausschreibung der Arbeiten und die Festsetzung der Gebührensätze für die öffentliche Einrichtung „Straßenreinigung“ (Vorlage Nr. 2005/239) beraten.

Neben den jährlich anstehenden Aktualisierungen der Straßenverzeichnisse war somit eine Überarbeitung insbesondere der §§ 1 **Allgemeines** und 2 **Reinigungsverpflichtete** erforderlich und wurden entsprechend umgesetzt (sh. anliegende Satzung).

Die zu ergänzenden Straßen wurden in den Anlagen A und B aufgenommen.

Aus Übersichtsgründen wurde auf den Erlass einer Änderungssatzung verzichtet; statt dessen erfolgt eine vollständige Neufassung.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine finanziellen Auswirkungen, sh. dazu Vorlage Nr. 2005/239.

Anlagen:

Satzungsentwurf

B e s c h l u s s v o r l a g e**Vorlage-Nr.: 2005/273**

freigegeben am 16.11.2005

GB 2**Datum: 16.11.2005**

Sachbearbeiter/in: Stefan Unnewehr

Verordnung über Art und Umfang der Straßenreinigung der Gemeinde Rastede**Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	12.12.2005	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	13.12.2005	Verwaltungsausschuss
Ö	13.12.2005	Rat

Beschlussvorschlag:

Die Verordnung über Art und Umfang der Straßenreinigung der Gemeinde Rastede in der ab 01.01.2006 gültigen Fassung wird beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Nach dem bisherigen Stand der Beratungen in den politischen Gremien ist vorgesehen, den Reinigungszyklus ab dem 01.01.2006 auf ein nach Jahreszeiten abgestuftes Modell (teilweise wöchentlich, teilweise 14-tägig) umzustellen. Hierzu wurde u.a. bereits über die entsprechende Ausschreibung der Arbeiten und die Festsetzung der Gebührensätze für die öffentliche Einrichtung „Straßenreinigung“ (Vorlage Nr. 2005/239) beraten.

Neben der jährlich anstehenden Überarbeitung der **Straßenverzeichnisse** (Anlage A und B) war somit auch eine Überarbeitung und Anpassung der Verordnung über Art und Umfang der Straßenreinigung der Gemeinde Rastede erforderlich.

Insbesondere § 4 **Häufigkeit der Reinigung** und § 5 **Art der Reinigung** wurden an die vorgesehenen Änderungen angepasst.

Da es zu der bestehenden Verordnung mittlerweile die 4. Änderungsverordnung gibt, wurde aus Übersichtsgründen auf den Erlass einer weiteren Änderungsverordnung verzichtet; statt dessen erfolgt eine vollständige Neufassung.

Die Neufassung des Niedersächsischen Gesetzes über die öffentliche Sicherheit und Ordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.01.2005 sieht in den §§ 55 und 62 eine Beteiligung beziehungsweise eine Stellungnahme der Rasteder Polizeidienststelle und des Landkreises Ammerland nicht mehr vor.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine finanziellen Auswirkungen, sh. dazu Vorlage Nr. 2005/239

Anlagen:

Verordnungsentwurf

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2005/237

freigegeben am 26.10.2005

GB 3

Datum: 29.11.2005

Sachbearbeiter/in: Herr Zech, Guido

33. Änderung des Flächennutzungsplanes - Wohnbaufläche Hankhausen

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	12.12.2005	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	13.12.2005	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Der Vorentwurf zur 33. Änderung des Flächennutzungsplanes (33. Flächennutzungsplanänderung – Wohnbauflächen Hankhausen) wird beschlossen.
2. Auf dieser Grundlage wird die frühzeitige der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Form einer zweiwöchigen Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist zur Vorbereitung der Aufstellung eines oder mehrerer Bebauungspläne erforderlich.

Der vorliegende Vorentwurf stellt die unmittelbar an der Oldenburger Straße liegenden Flächen außerhalb des neuen Baugebietes als gemischte Baufläche dar. Diese Flächen werden in dem parallel zur Flächennutzungsplanänderung durchgeführten Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 A nicht überplant. Hier könnte zu einem späteren Zeitpunkt ein weiterer Bebauungsplan mit Mischgebietsflächen entwickelt werden.

Die Nutzflächen der Baumschule Müller werden als Sondergebiet ausgewiesen und teilweise im Rahmen des Bebauungsplanes mit aufgegriffen.

Die übrigen Flächen werden gemäß des beschlossenen Rahmenkonzeptes als Wohnbauflächen ausgewiesen. Hier werden zur möglichen weiteren Entwicklung auch die nicht im Bebauungsplan überplanten Grundstücke entlang der östlichen Buchenstraße aufgegriffen und zu Bauerwartungsland.

Die detaillierte Konzeption wird in der Vorlage 2005/235 erläutert.

Weiter Erläuterungen werden in der Sitzung durch das Planungsbüro NWP gegeben.

Übersicht über den Verfahrensstand:

Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Öffent- lichkeits-/ Behörden- beteiligung	Öffentliche Ausle- gung/ Behörden- beteiligung	Satzungsbeschluss
BauPlUmStA 12.12.05 VA 13.12.05	20.12.05- 20.01.06	28.02.05.-28.03.05	Ratssitzung am 23.05.2005

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

Anlagen:

1. Planzeichnung
2. Planzeichenerläuterung

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2005/235

freigegeben am 26.10.2005

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Zech, Guido

Datum: 29.11.2005

Aufstellung Bebauungsplan 79 A - Hankhausen - Südlich Schloßpark

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	12.12.2005	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	13.12.2005	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Der Vorentwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 A – Hankhausen- Südlich Schloßpark mit örtlichen Bauvorschriften wird beschlossen.
2. Auf dieser Grundlage wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Form einer zweiwöchigen Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 11.10.2005 (Vorlagen 2005/190 und 2005/190A) die Verwaltung beauftragt auf Grundlage der vorgestellten Rahmenplanung (Variante III) die Bauleitplanung einzuleiten.

Nunmehr wurde der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 79 A – Hankhausen -Südlich Schloßpark seitens des mit der Planung beauftragten Büros NWP, Oldenburg, erarbeitet.

Der Vorentwurf beruht auf den Vorgaben der beschlossenen Rahmenplanung, den Erfordernissen der Erschließung und den Vorgaben der Verwaltung, die insbesondere Rücksicht auf einen marktgerechten Grundstückszuschnitt und die eigentumsrechtlichen Vorgaben nehmen.

Der Vorentwurf beinhaltet folgende wesentliche Punkte:

- Die Planung wird die Realisierung von bis zu 160 Grundstücken in mehreren Abschnitten ermöglichen. Da in mehreren Teilen des Gebietes seitens der Käufer individuell zugeschnittene Grundstücke angeboten werden sollen, kann sich diese Grundstückszahl verändern.
Die Individualität von Grundstücken hat sich im Baugebiet Im Göhlen bewährt.

- Die Mindestgröße liegt in jedem Fall über 600 qm.
- Daneben gibt es zwei Bereiche mit exklusiven, sehr großzügig geschnittenen Grundstücken im Nordwesten entlang des Loyer Weges und im Osten entlang der Buchenstraße. Diese Flächen unterscheiden sich hinsichtlich ihrer städtebaulichen Festsetzungen (WA2) dahingehend, dass sie nur mit Einzelhäuser bebaut werden dürfen und die Grundflächenzahl 0,25 beträgt.
- Die übrigen Wohnbereiche (WA1) erhalten eine Grundflächenzahl von 0,35. Neben Einzelhäusern sind hier auch Doppelhäuser zulässig.
- Das notwendige Regenwasserrückhaltebecken wird im Nordosten des Gebietes hinter der an der Buchenstraße geplanten Bauzeile angelegt werden.
- Die zwischen dem Betrieb Müller und der künftigen Hauptzufahrt zum Baugebiet verbleibende Fläche wird als Sondergebietsfläche für Baumschulen ausgewiesen und steht so einer entsprechenden Nutzung durch den vorhandenen Betrieb zur Verfügung.
- Der Bebauungsplan nimmt die für die Anlegung des Kreisverkehrsplatzes und die für die beiden Zufahrten zum Baugebiet notwendigen Verkehrsflächen auf. Die genaue Ausbauplanung wird voraussichtlich Anfang kommenden Jahres vorgestellt. Hier sind zunächst noch Gespräche mit diversen Behörden zu führen.
- Die Hauptzufahrt wird an beiden Seiten durch eine Baumreihe aus Gehölzen im Abstand von 10 m (Solitärbäume, geeignete Arten: Rotbuche oder Stieleiche, Stammumfang 16-18 cm) angepflanzt und dauerhaft erhalten. Der Unterwuchs wird als Schnitthecke (Rotbuche, Hainbuche oder Weißdorn) angelegt und unterhalten.
- Die nördliche Zufahrt wird so angelegt, dass von den vorhandenen Eichen entlang der Oldenburger Straße voraussichtlich lediglich eine gefällt werden muss. Die übrigen bleiben zur Wahrung des Ortseingangsbildes erhalten.
- Im Westen des Plangebietes wird eine neue Wallhecke angelegt. Diese dient zum einen der Teilkompensation des Eingriffes in den Naturhaushalt und zum anderen der optischen Abschirmung des Plangebietes von dem verbleibenden Betrieb Vorwerk.
- Zur Erschließung des nördlichen Bereiches darf die vorhandene Wallhecke für maximal 5 Grundstückszufahrten mit einer maximalen Breite von je 4 m unterbrochen werden. Diese Wallheckendurchbrüche können für private Zufahrten mit mehreren Anliegern oder für einzelne Grundstückszufahrten vorgenommen werden.
- Die größeren vorhandenen Grünstrukturen im Norden und Nordosten des Plangebietes werden im Plan aufgenommen und als erhaltenswert festgesetzt.
- Der Loyer Weg wird für den KfZ-Verkehr gesperrt. Am Ende der dadurch entstehenden zwei Sackgassen wird je ein Wendepplatz angelegt. Beide Wendepplätze sind mit einem Fuß- und Radweg miteinander verbunden.

- Die Buchenstraße wird für den Kfz-Verkehr ebenfalls gesperrt. Die genaue Lage der dann einzurichtenden zwei Wendeplätze wird in der Sitzung dargestellt. Die Auswirkungen auf die Verkehrsbeziehungen werden durch ein Verkehrsgutachten untersucht. Das Ergebnis wird in der Sitzung präsentiert.
- Der dargestellte Kinderspielplatz wird zur Versorgung aller Bauabschnitte des Rahmenplangebietes dienen und soll im Zuge der Erschließungsarbeiten hergestellt werden.
- Die Bauleitplanung nimmt in bewährter Weise die Erschließungsplanung dahingehend auf, dass z.B. öffentliche Stellflächen bereits im Bebauungsplan dargestellt werden und Grünflächen den künftigen Grundstücken unmittelbar zugeordnet und mit veräußert werden. Ziel ist es hierbei, die zu pflegenden Straßengrünflächen aus der Zuständigkeit der Gemeinde in die Verantwortung der Anlieger zu geben. Diese Darstellung wird nach Durchführung der ersten Planstufe zur Öffentlichen Auslegung vorliegen.
- Wie schon bei Beratung über die Rahmenplanung verfolgen Bauinteressenten sehr unterschiedliche Wohntrends. Dies können neben konventionellen Häusern auch z.B. sein:

<ul style="list-style-type: none"> – Mediterranes Bauen – Holzhäuser – Niedrigenergie-/Passivhäuser – Friesenhäuser – Bungalows – Freies Bauen 	<ul style="list-style-type: none"> – aktueller Trend – ökologischer Trend – ökologischer Trend – bewährter Baustil – altengerechtes Bauen – marktgerechtes Bauen
--	--

Die Verwaltung musste feststellen, dass die bislang getroffenen örtlichen Bauvorschriften in einigen Bebauungsplänen diesen Trends gelegentlich entgegen stehen. So mussten teilweise Ausnahmen von den örtlichen Bauvorschriften erteilt werden, um geringe Abweichungen zu legalisieren. Nach Auffassung der Verwaltung ist es grundsätzlich sinnvoll, eine gewisse Steuerung über örtliche Bauvorschriften vorzunehmen, um einen „Wildwuchs“ von unterschiedlichen Baustilen in unmittelbarer Nachbarschaft zu verhindern. Da örtliche Bauvorschriften aus Gründen der Übersichtlichkeit nur für den gesamten Bebauungsplan gelten dürfen, ist daher eine wirksame Steuerung von Baustilen nur über die Kaufverträge möglich.

Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften werden Dachform und Dachneigung, Dachaufbauten/Dachausbauten sowie oberirdische Freileitungen geregelt. Die Verwaltung schlägt in diesem Zusammenhang auch vor, von der grundsätzlich vorgeschriebenen Dachneigung Ausnahmen zuzulassen, um dem aktuellen Bautrend gerecht zu werden. Eine farbliche Einschränkung der Dachflächen oder Außenwände wird nicht vorgeschlagen.

In Abhängigkeit von der Nachfrage sollen einige Quartiere bestimmten Baustilen gewidmet werden. Die hierzu notwendigen Bauverpflichtungen sollen privatrechtlich, also in den Kaufverträgen fixiert werden. Das Marketing wird die Steuerung dieser Gebiete vornehmen.

Nähere Ausführungen werden in der Sitzung durch das Planungsbüro NWP gegeben.

Übersicht über den Verfahrensstand:

Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Öffent- lichkeits-/ Behörden- beteiligung	Öffentliche Auslegung/ Behörden- beteiligung	Satzungsbe- schluss
BauPlUmStA 12.12.05 VA 13.12.05	20.12.05- 20.01.06	28.02.06.-28.03.06	Ratssitzung am 23.05.2006
Bemerkung:	Nach der frühzeitigen Beteiligung (1. Plan- stufe) wird in Abhän- gigkeit von der Ver- marktungssituation die Bauleitplanung für Teilbereiche fortge- setzt. Alle übrigen Be- reiche können später nach Bedarf fortge- führt und so kurzfris- tiger beendet werden.		

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

Anlagen:

1. Planzeichnung
2. Planzeichenerklärung
3. Textliche Festsetzungen, Hinweise und örtliche Bauvorschriften

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2005/267

freigegeben am 07.11.2005

GB 3

Datum: 29.11.2005

Sachbearbeiter/in: Herr Zech, Guido

Aufstellung einer Innenbereichssatzung an der Butjadinger Straße

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	12.12.2005	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	13.12.2005	Verwaltungsausschuss
Ö	13.12.2005	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage, sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 12.12.2005 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Die Aufstellung einer Innenbereichssatzung nach § 34 (4) S.1 Nr. 3 BauGB für einen „Teilbereich an der Butjadinger Straße“ im Ortsteil Wahnbek nebst Begründung wird beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Der Verwaltungsausschuss hatte in seiner Sitzung am 11.10.2005 (Vorlage 2005/199) die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden beschlossen.

Diese wurde in der Zeit vom 28.10.2005 bis 28.11.2005 durchgeführt.

Wesentliche Anregungen oder Bedenken haben sich nicht ergeben.

Das Verfahren kann nunmehr abgeschlossen werden.

Weitere Informationen werden in der Sitzung durch das mit der Planung beauftragte Planungsbüro Diekmann & Mosebach, Rastede, gegeben.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung. Die Planungskosten werden durch den Investor erstattet.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschlag
2. Planzeichnung
3. Textliche Festsetzungen und Hinweise

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2005/266

freigegeben am 07.11.2005

GB 3**Datum: 29.11.2005**

Sachbearbeiter/in: Herr Zech, Guido

4. Änderung Bebauungsplan Nr. 60 - Rastede Ortskern

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	12.12.2005	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	13.12.2005	Verwaltungsausschuss
Ö	13.12.2005	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage, sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 12.12.2005 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 – Rastede Ortskern (Teilbereich Oldenburger Straße) nebst Begründung wird als Satzung beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Der Verwaltungsausschuss hatte in seiner Sitzung am 11.10.2005 (Vorlage 2005/195) die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden beschlossen. Diese wurde in der Zeit vom 28.10.2005 bis 28.11.2005 durchgeführt. Wesentliche Anregungen oder Bedenken haben sich nicht ergeben.

Die seitens des Ausschusses geforderte Anbindung des Plangebietes an die Oldenburger Straße durch einen Fuß- und Radweg wurde zwischenzeitlich durch einen städtebaulichen Vertrag geregelt, dessen Unterzeichnung bis zur Sitzung vorgenommen werden wird.

Weitere Informationen werden in der Sitzung durch das mit der Planung beauftragte Planungsbüro Diekmann & Mosebach, Rastede, gegeben.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung. Die Planungskosten werden durch den Investor erstattet.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschlag
2. Planzeichnung
3. Planzeichenerklärung
4. Textliche Festsetzungen und Hinweise