

**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, 06.03.2006, 16:00 Uhr**

**Ort, Raum: Ratssaal des Rathauses**

**Rastede, den 23.02.2006**

**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 27.02.2006**
- TOP 4 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 70 - Rastede West  
Vorlage: 2006/038**
- TOP 5 Einrichtung eines Parkleitsystems im Hauptort Rastede  
Vorlage: 2005/252A**
- TOP 6 Bahnhof und Nebenanlagen in Rastede  
Vorlage: 2006/031A**
- TOP 7 Anfragen und Hinweise**
- TOP 8 Schließung der Sitzung**

**Mit freundlichen Grüßen  
In Vertretung**

**gez. Henkel  
Erster Gemeinderat**

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

**Vorlage-Nr.: 2006/038**

freigegeben am 17.02.2006

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Herr Zech, Guido

**Datum: 17.02.2006**

### **1. Änderung Bebauungsplan Nr. 70 - Rastede West**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	06.03.2006	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	07.03.2006	Verwaltungsausschuss

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Vorentwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 – Rastede West - 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:**

Der Verwaltungsausschuss hatte in seiner Sitzung am 21.06.2005 (Vorlage 2005/145) die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 beschlossen. Zur Sicherung der Bauleitplanung wurde dieser Beschluss ortsüblich bekannt gemacht. Hierdurch wurde die Grundlage gelegt, das Baugesuch (Bauvoranfrage) für eine Nachfolgenutzung des Baumarktzentrums für die Dauer von 12 Monaten vom Landkreis Ammerland zurückstellen zu lassen. Die Zurückstellung bedeutet, dass über den Antrag seitens des Landkreises bis Ende August 2006 nicht entschieden werden darf. In dieser Zeit hat die Gemeinde nunmehr die Gelegenheit, den Bebauungsplan auf Grundlage des Einzelhandelsgutachtens zu ändern.

Die Gemeinde hat durch die Firma CIMA, Lübeck, ein Einzelhandelsgutachten erstellen lassen. Auf die Vorlage 2006/035 (Einzelhandelsgutachten der Gemeinde Rastede) wird verwiesen.

Die Aufgaben und Ziele des Gutachtens:

- Der Einzelhandelsstandort Rastede: Aktualisierung der Angebots- und Nachfrageanalyse
- Ergänzung der Angebots- und Nachfrageanalyse durch die Ergebnisse der Haushaltsbefragung
- Bewertung des Einzelhandelsstandortes „Rastede West“ in der Einzelbetrachtung
- Erarbeitung von Entwicklungsmöglichkeiten für den Einzelhandel in Rastede

Ehemaliges Bauzentrum Grafe:

Der Einzelhandelsstandort Rastede West unterliegt dem Bebauungsplan Nr.70 „Rastede West“ (1991), der nach heutigen Maßstäben keine ausreichende Einschränkung von Einzelhandelsansiedlungen und Branchen vorsieht. Die Immobilie des ehemaligen Grafe-Zentrums steht heute leer und soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Derzeit wird die Ansiedlung eines Shop-in-Shop Konzeptes an diesem Standort diskutiert, das auf Grundlage des aktuellen Planungsstandes insbesondere zentrenrelevante Sortimente beinhalten soll.

Ein Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes, der zur Sicherung der innergemeindlichen Einzelhandelsstruktur beitragen soll, wurde bereits gefasst.

Das ehemalige Grafe-Bauzentrum umfasst nach Angaben des Investors eine potenzielle Verkaufsfläche von rd. 2.900 qm.

Der Standort wurde von CIMA hinsichtlich der folgenden Kriterien beurteilt:

- Standortumfeld (Einzelhandelsbesatz) und Erreichbarkeit
- Eignung für zentrenrelevanten Einzelhandel
- Prüfung des Standortes hinsichtlich der Eignung für die vorgesehenen Nutzungen (Branchen/ Verkaufsflächengröße)

Das Planvorhaben des Investors wurde nach folgenden Bewertungskriterien beurteilt:

- Dimensionierung der Gesamtkonzeption
- Verkaufsflächen nach Branchen
- Attraktivität der Gesamtkonzeption
- Verträglichkeit für das Ortszentrum

Als Fazit der Beurteilung von CIMA hat sich folgendes ergeben:

#### **Fazit der CIMA:**

Vor dem Hintergrund der schwierigen wirtschaftlichen Entwicklung des Einzelhandels und des geringen Flächen- und vor allem Umsatzanteils des Einzelhandels im zentralen Versorgungsbereich „Oldenburger Straße“ geht die CIMA bei der Bewertung des Planvorhabens bereits ab ca. 7 %, jedoch spätestens bei ca. 10 % Umsatzverlagerung von abwägungsrelevanten Verschiebungen aus, die u.a. zu negativen städtebaulichen Auswirkungen führen können. Aufgrund der solitären Lage des Standortes und der deutlichen räumlichen Trennung vom bestehenden Zentrum in der Oldenburger Straße sind darüber hinaus keine wesentlichen positiven Agglomerations- oder Mitnahmeeffekte für den bestehenden Einzelhandel in Rastede zu erwarten.

Aufgrund des noch ungenauen Planungsstands sind in den Berechnungen insgesamt 5 Varianten berücksichtigt worden:

Die Auswirkungen im periodischen Bedarfsbereich können insgesamt als nicht schwerwiegend und somit als aus Gutachtersicht verträglich eingestuft werden.

Hingegen ist das Planvorhaben hinsichtlich der zentrenrelevanten Sortimente Bekleidung/ Wäsche, Schuhe/ Lederwaren sowie GPK/Geschenke für den zentralen Versorgungsbereich "Oldenburger Straße" als nicht verträglich einzustufen.

Abhängig von der Konzeption des Vorhabens liegen die Verdrängungsquoten bei bis zu 11,4 %, 46,8 % bzw. 37,2 %. Folglich wäre unter Zugrundelegung der bisherigen Sortimentskonzeptionen durch die Realisierung des Vorhabens ein Großteil des bestehenden zentrenrelevanten Einzelhandels in Rastede gefährdet. Negative städtebauliche Auswirkungen auf das Zentrum könnten somit nicht ausgeschlossen werden.

Problematisch ist nach derzeitiger Plankonzeption die Ansiedlung von Einzelhandelsflächen mit den zentrenrelevanten Warengruppen Textil (Laden 1: Bekleidung/ Wäsche), Kaufhaus (Laden 4: Bekleidung/ Wäsche, Schuhe Lederwaren, GPK/Geschenke), Schuhverkauf (Laden 5: Schuhe/ Lederwaren) und Textil oder Geschenke (Laden 6: Bekleidung/ Wäsche oder Geschenke).

In der Warengruppe Gesundheit- und Körperpflege werden zwar hohe Verdrängungsquoten erreicht, jedoch ist diese Sortimentsgruppe im zentralen Versorgungsbereich "Oldenburger Straße" nur in einem geringen Umfang vorhanden; darüber hinaus wird dieses Sortiment in unmittelbarer Nähe im EXTRA-Verbrauchermarkt angeboten. Die Läden 2 (Drogerie), 7 (Getränke) und 8 (Tiernahrung) können aus Gutachtersicht deshalb als unbedenklich bzw. verträglich für den Zentralen Versorgungsbereich bewertet werden.

### **Empfehlung der CIMA:**

Für die baurechtliche Festlegung innerhalb des Bebauungsplanes 70, "Rastede-West" empfiehlt die CIMA deshalb den Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten durch textliche Festsetzung (nahversorgungsrelevante Sortimente sollten nicht ausgeschlossen werden). Als Hintergrund muss auf die eigene Liste der zentrenrelevanten, nicht-zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente verwiesen werden, die auch Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes sein muss. Eine zusätzliche textliche Festsetzung "Baumarkt" wird nach heutiger Rechtsprechung als nicht mehr ausreichend angesehen. Darüber hinaus empfiehlt die CIMA, die Randsortimente auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zu begrenzen. Ferner sollte eine maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche für Randsortimente von 280 m<sup>2</sup> festgeschrieben werden, die einzelnen Teilsortimente sollten auf maximal 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche begrenzt werden.

Neben der Beschränkung von zentrenrelevanten Sortimenten sollte jedoch auch versucht werden, aktiv in die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches "Oldenburger Straße", z.B. durch die Bereitstellung großflächiger Einzelhandelsflächen, einzugreifen.

Vor dem Hintergrund der bestehenden Versorgungssituation und der dargestellten Analyse hält die CIMA für den Planstandort "Bebauungsplan 70 - Rastede West" die einzelhandelspezifische Entwicklung mit einer Sortimentskonzeption in den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten bzw. Warengruppen Möbel/Antiquitäten, Bodenbeläge/Teppiche oder baumarktspezifische Sortimenten, auch großflächig, für geeignet.

In den vorliegenden Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 sind die Ergebnisse des Einzelhandelsgutachtens eingeflossen.

Nähere Informationen werden in der Sitzung durch das mit der Planung beauftragte Planungsbüro NWP, Oldenburg, gegeben.

## **Zeitablauf 1. Änderung B-Plan 70 – Rastede West**

01.11.2005 - 31.01.2006	Erstellung Einzelhandelgutachten
27.02.2006	Beratung Einzelhandlungutachten
Februar	Erarbeitung Bebauungsplanänderung auf Grundlage des Gutachtens
06.03.2006 07.03.2006	BauPIUmStA Einleitung frühzeitige Beteiligung VA Beschluss Einleitung frühzeitige Beteiligung
12.03.2006	Bekanntmachung
14.03.2006- 14.04.2006	frühzeitige Beteiligung Öffentlichkeit und Behörden
24.04.2006	BauPIUmStA Beschluss Abwägung, Einleitung öffentliche Auslegung
25.04.2006	VA Beschluss Abwägung, Einleitung öffentliche Auslegung
29.04.2006	Bekanntmachung
09.05.2006- 09.06.2006	Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung
19.06.2006	BauPIUmStA – Abwägung öffentliche Auslegung, Satzungsbeschluss –
27.06.2006 11.07.2006	VA – Abwägung öffentliche Auslegung, Satzungsbeschluss Rat – Abwägung öffentliche Auslegung, Satzungsbeschluss
22.07.2006	Bekanntmachung, Rechtskraft

Hinweis: Die Frist für die Zurückstellung läuft am 31.08.2006 ab!

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

### **Anlagen:**

1. Planzeichnung + Planzeichenerklärung
2. Textliche Festsetzungen und Hinweise

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

**Vorlage-Nr.: 2005/252A**

freigegeben am 22.02.2006

**GB 3**

**Datum: 22.02.2006**

Sachbearbeiter/in: Frau Preuschhoff, Nicola

### **Einrichtung eines Parkleitsystems im Hauptort Rastede**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	06.03.2006	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	21.03.2006	Verwaltungsausschuss

#### **Beschlussvorschlag:**

Im Hauptort Rastede werden 7 Parkplätze, ausgehend von einer Parkleitroute, einheitlich ausgeschildert.

#### **Sach- und Rechtslage:**

Nachdem die Einrichtung eines Parkleitsystems für den Hauptort Rastede in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 21.11.2005 zur weiteren Beratung in die Fraktionen zurückverwiesen wurde, ist zwischenzeitlich aufgrund der eingereichten Vorschläge eine zweite Variante für das Parkleitsystem erarbeitet worden.

Bei dieser Variante gibt es an der Raiffeisenstraße und an der Oldenburger Straße aus Richtung Norden und Süden jeweils eine Hinweistafel auf das Parkleitsystem mit einer übersichtlichen schematischen Darstellung des Ortsplans und der Lage der Parkplätze.

Eine Parkleitroute durch den Ort wird mit einheitlichen Schildern ausgestattet. Die Route führt von der August-Brötje-Straße über die Schloßstraße, Oldenburger Straße und Raiffeisenstraße und wird durch die Einbeziehung der Ladestraße von der Schloßstraße bis zur Bahnhofstraße und der Bahnhofstraße ergänzt. Zusätzlich wird der Anfang der Mühlenstraße ausgeschildert.

Eine Rundroute über Mühlenstraße und Eichendorffstraße soll vermieden werden, da diese häufig bei Großveranstaltungen oder bei gutem Freibadbesuch ohnehin belegt sind. Das Parkleitsystem soll die Ortsfremden zu Parkplätzen in die Nähe der Geschäfte führen.

Von der Parkleitroute aus werden die einzelnen Parkplätze ausgewiesen. Es handelt sich um die Parkplätze am Bahnhof, an der Feldbreite, in der Peterstraße und an der Kögel-Willms-Straße. Auf die Parkplätze Friedhofsweg, Ellernteich und Eichendorffstraße wird an der Mühlenstraße/Einmündung Friedhofsweg hingewiesen.

Die Schilder der Parkleitroute sollen in Anlehnung an die Straßennamenschilder erstellt werden. Sie erhalten die Aufschrift „Parkleitsystem“. An der letzten Abbiegemöglichkeit vor dem jeweiligen Parkplatz wird das Schild mit dem Parkplatznamen aufgestellt. Das Schild wird mit einem „P“ auf blauem Hintergrund und dem Namen des Parkplatzes ausgestattet. Es ist ausreichend, wenn z.B. bereits an der Einmündung Mühlenstraße/Friedhofsweg das Schild Parkplatz Friedhofsweg oder an der Einmündung Mühlenstraße/Eichendorffstraße das Schild Parkplatz Eichendorffstraße steht. Für die Beschilderung der Parkleitroute werden 18 Schilder an 9 Standorten benötigt. Diese Schilder werden durch 8 Schilder, auf denen die Parkplatznamen angegeben werden, ergänzt.

Bei dieser Variante des Parkleitsystems ist es nicht möglich, nur temporär verfügbare Parkplätze (Brötje, Aulavorplatz, KGS) aufzunehmen, da sich eine flexible Wegweisung schwierig gestaltet und eine nicht flexible Ausschilderung zu häufigen Fehlfahrten bei Nichtverfügbarkeit der Parkplätze führen würde. Nur durch das Aufstellen zusätzlicher Schilder temporär am Parkplatz selbst kann auf die nicht ständig verfügbaren Parkplätze hingewiesen werden.

In einer zweiten Ausbaustufe des Parkleitsystems könnten an den Parkplätzen zusätzliche Hinweise aufgestellt werden, denen der Name bzw. die Lage des Parkplatzes zu entnehmen ist. Des Weiteren kann die Abbildung eines Ausschnitts aus dem Ortsplan Ortsunkundigen die Orientierung im Ort erleichtern.

Die optische Darstellung wird mittels einer Power-Point-Präsentation in der Sitzung vorgestellt.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Kosten für die Einrichtung des oben beschriebenen Parkleitsystems belaufen sich auf ca. 10.000 € einschließlich Montage.

Mittel sind im Haushalt 2006 nicht veranschlagt und müssten bereitgestellt werden.

### **Anlagen:**

keine

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

**Vorlage-Nr.: 2006/031A**

freigegeben am 23.02.2006

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Ammermann, Hans-Hermann

**Datum: 23.02.2006**

### **Bahnhof und Nebenanlagen in Rastede**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	06.03.2006	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
Ö	21.03.2006	Verwaltungsausschuss

#### **Beschlussvorschlag:**

Ohne.

#### **Sach- und Rechtslage:**

Die SPD-Fraktion im Rat der Gemeinde Rastede hat mit Schreiben vom 19.01.2006 den in der Anlage beigefügten Antrag gestellt.

Zu den einzelnen Punkten ist folgendes zu bemerken:

Die Gemeinde Rastede wird selbstverständlich seitens der Verwaltung mit der First-Rail-Estate Betriebs- und Verwaltungsgesellschaft mbH in Frankfurt Kontakt aufnehmen und um Renovierungsarbeiten nachsuchen; dieses ist auch bereits in der Vergangenheit geschehen.

Bei der Ausweitung etwaiger Reinigungsleistungen wird dies im Falle der Umsetzung wohl zu ungunsten der Gemeinde ausfallen. Werbung könnte auch schon jetzt auf dem Grundstück der Gemeinde gemacht werden; die Bahn würde ihrerseits auf Dauer voraussichtlich nichts verändern. Insofern sollte zur Vorbeugung einer faktischen Aufgabenübertragung durch die Bahn von dieser Maßnahme Abstand genommen werden.

Die DB Station & Service AG konnte Kosten für Verschönerungsarbeiten an Gleis 2 nicht benennen. Hilfsweise sind hier die Kosten in Höhe von 535.000 € für die durchgeführte Sanierung des Gleises 1 aufgeführt. Die Verwaltung wird darüber hinaus die DB Station & Service AG auffordern, geeignete Maßnahmen gegen die Feuchtigkeit in der Unterführung zu treffen. Nachdem der Antragsteller sein Anliegen bezüglich der Sanierung dahingehend konkretisiert hat, dass er die Kostenermittlung vorrangig für Verschönerungsarbeiten der Überdachung ermittelt haben wollte, wurde diesbezüglich Kontakt mit der DB Station & Service AG hergestellt. Leider konnten bis zum 2.3.06 keine Kosten genannt werden. Möglicherweise werden diese zur Sitzung vorliegen.

Der Fahrradstand links neben dem Bahnhof ist im Februar 2006 geliefert und aufgestellt worden. Der neue Fahrradstand wird allerdings nicht überdacht sein. In der Anlage ist eine Schraffur eingetragen, die die Fläche aufzeigt, die seitens der Gemeinde nicht mit baulichen Anlagen versehen werden darf, da diese für spätere Installation einer Fahrstuhl-anlage reserviert ist.

Bezüglich der abschließbaren Fahrradboxen wird die Vermietung z. Zt. durch den Pächter des Geschäftes im Bahnhofsempfangsgebäude durchgeführt. Die Verwaltung hat bereits Vorüberlegungen in Zusammenarbeit mit der Residenzort GmbH über eine Verbesserung der Situation veranlasst.

Die Parkplätze gegenüber der Raiffeisen-Warengenossenschaft werden im Wesentlichen von Besuchern bzw. Mitarbeitern der Raiffeisen-Warengenossenschaft oder von Besuchern des Bistros am Bahnhof benutzt. Die Beschotterung erscheint nach Ansicht der Verwaltung ausreichend.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

z. Zt. keine.

### **Anlagen:**

1. Antrag der SPD-Fraktion
2. Systemskizze mit der Vorbehaltsfläche für die Aufzugsanlage