

Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen

Einladung

Gremium: Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen - öffentlich
Sitzungstermin: Dienstag, 10.02.2015, 16:00 Uhr
Ort, Raum: Ratssaal des Rathauses

Rastede, den 29.01.2015

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 20.01.2015
- TOP 4 Einwohnerfragestunde
- TOP 5 3. Änderung Bebauungsplan 15 A - Gewerbe-/Industriegebiet Lieth
Vorlage: 2014/226
- TOP 6 Aufstellung Bebauungsplan 15 B - Verkehrsfläche Wilhelmshavener Straße
Vorlage: 2015/007
- TOP 7 Aufstellung Bebauungsplan 105 - Südlich Schloßpark III
Vorlage: 2015/010
- TOP 8 Bepflanzungsvorschlag für das Regenwasserrückhaltebecken Herzogin-Ida-Straße (B-Plan 93A)
Vorlage: 2015/012
- TOP 9 Einwohnerfragestunde
- TOP 10 Schließung der Sitzung

Mit freundlichen Grüßen
gez. von Essen
Bürgermeister

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

Vorlage-Nr.: 2014/226

freigegeben am 27.01.2015

GB 3

Sachbearbeiter/in: Frau Tabea Triebe

Datum: 16.12.2014

3. Änderung Bebauungsplan 15 A - Gewerbe-/Industriegebiet Liethe

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	10.02.2015	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
Ö	17.02.2015	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 10.02.2015 berücksichtigt.
2. Dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans 15 A mit örtlichen Bauvorschriften einschließlich Begründung und Umweltbericht wird zugestimmt.
3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplans 15 A ist die Übernahme von Schallemissionskontingenten in den Bebauungsplan und die Änderung der Erschließungssituation innerhalb des Gewerbe- und Industriegebietes zur besseren Steuerung von Ansiedlungsvorhaben (vgl. Vorlage 2014/058). Zudem werden die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente der Rasteder Liste, betriebsbezogene Wohnnutzungen und Vergnügungsstätten vollständig ausgeschlossen und örtliche Bauvorschriften zur Steuerung von Werbeanlagen definiert.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf der Bebauungsplanänderung hat zwischenzeitlich stattgefunden. Infolge der eingegangenen Stellungnahmen sind außer redaktionellen Änderungen keine wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanentwurfs erfolgt. Um die Anbindung der neuen Erschließungsstraße „Gut Rehorn“ an die übergeordnete Wilhelmshavener Straße herzustellen, ist die Errichtung einer Linksabbiegerspur auf dieser Kreisstraße erforderlich.

Die planungsrechtliche Absicherung der Linksabbiegerspur soll über die Aufstellung eines separaten Bebauungsplans, der ausschließlich eine öffentliche Verkehrsfläche festsetzen wird und planfeststellungsersetzende Wirkung entfalten soll, erfolgen. Die Aufstellung dieses Bebauungsplans wird mit einer separaten Beratungsvorlage erfolgen (s. Vorlage 2015/007).

Die im Zuge der frühzeitigen Beteiligung geforderten archäologischen Ausgrabungen wurden zwischenzeitlich abgeschlossen. Es wurden jüngere eisenzeitliche bis kaiserzeitliche Siedlungsspuren geborgen, darunter Brandgräben und ein Hausgrundriss. Denkmalrechtliche Belange stehen der weiteren Erschließung des Gewerbe- und Industriegebietes somit nicht mehr entgegen.

Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung gingen zwei Stellungnahmen von benachbarten Grundstückseigentümern ein, die jedoch nicht zu einer Planänderung geführt haben. Da es sich hier um eine Änderung des Bebauungsplans handelt, die an der grundsätzlichen Ausweisung als Gewerbe- und Industriegebiet keine Änderung herbeiführt, entstehen den benachbarten Grundstückseigentümern keine Nachteile. Hingegen führt der Ausschluss von betriebsbezogenem Wohnen zu einer Verbesserung der geruchs- und/ oder schallemittierenden Nachbarn, da diese keine potenziellen betriebsbezogenen Wohnnutzungen innerhalb des Gewerbe- und Industriegebietes mehr berücksichtigen müssen.

Bevor der Satzungsbeschluss gefasst werden kann, sind die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange für die Dauer eines Monats durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

Anlagen:

1. Planzeichnung
2. Begründung mit Umweltbericht
3. Abwägungsvorschläge

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

Vorlage-Nr.: 2015/007

freigegeben am **27.01.2015**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 23.01.2015

Aufstellung Bebauungsplan 15 B - Verkehrsfläche Wilhelmshavener Straße

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	10.02.2015	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	17.02.2015	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Der Vorentwurf zum Bebauungsplan 15 B einschließlich Begründung und Umweltbericht wird beschlossen.
2. Auf dieser Grundlage wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch in Form einer einmonatigen Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplans 15 A entsteht eine neue Erschließungsstraße, die das Gewerbe- und Industriegebiet Liethe an die übergeordnete Wilhelmshavener Straße anbindet. Im Zuge dieser neuen Kreuzungssituation ist die Errichtung von Linksabbieger Spuren auf der Wilhelmshavener Straße erforderlich. Dadurch verschieben sich gemäß der bereits mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr abgestimmten Ausbauplanung die Fahrbahnachsen, sodass eine leichte Aufweitung der Straßenverkehrsfläche erforderlich ist. Der Rad- und Fußweg sowie die Bushaltestelle werden um wenige Meter verschoben.

Die Aufstellung des Bebauungsplans 15 B ersetzt ein Planfeststellungsverfahren, welches wesentlich mehr Aufwand nach sich ziehen würde. Der Bebauungsplan 15 B setzt öffentliche Verkehrsflächen fest, sodass die vorliegende Ausbauplanung planungsrechtlich abgesichert wird.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

Anlagen:

1. Planzeichnung
2. Begründung mit Umweltbericht

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

Vorlage-Nr.: 2015/010

freigegeben am 29.01.2015

GB 3

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 26.01.2015

Aufstellung Bebauungsplan 105 - Südlich Schloßpark III

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	10.02.2015	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	17.02.2015	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Der Vorentwurf zum Bebauungsplan 105 mit örtlichen Bauvorschriften einschließlich Begründung und Umweltbericht wird beschlossen.
2. Auf dieser Grundlage wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch in Form einer einmonatigen Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Um der nach wie vor hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im Hauptort Rastede gerecht zu, soll das Baugebiet „Südlich Schloßpark“ weiter entwickelt werden. Die nunmehr vorgesehenen Flächen befinden sich nördlich des Loyer Weges zwischen Buchenstraße und Emsoldstraße im Geltungsbereich der 51. Flächennutzungsplanänderung.

Der vorliegende Vorentwurf zum Bebauungsplan ermöglicht die Realisierung von rund 45 Baugrundstücken, wobei die vorhandenen Grünstrukturen erhalten bleiben und durch private Pflanzflächen im äußeren Bereich des Bebauungsplans erweitert werden. Die im Plangebiet verlaufenden Wallhecken trennen die entstehenden Wohnquartiere, sodass drei kleinere Quartiere entstehen, die durch Rad- und Fußwegeverbindungen verbunden werden. Entlang der neuen Wohnstraßen sind Hecken anzupflanzen, um eine zusätzliche Eingrünung der Grundstücke zu erreichen.

Da sich der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans an der Grenze der 51. Flächennutzungsplanänderung befindet, bildet dieses Wohngebiet die Abgrenzung zum Außenbereich. Um ein möglichst verträgliches Eingliedern des Wohngebietes in die Ortsrandlage zu garantieren, werden für die äußere Bauzeile neben der bereits oben beschriebenen Anpflanzfläche weitere

umfangreiche örtliche Bauvorschriften und geringere Baumaßzahlen festgesetzt. Die Gebäude sind in eingeschossiger Bauweise mit einer Firsthöhe von maximal 9,50 Meter und einer Traufhöhe von maximal 4,50 Meter zu errichten (ähnlich wie im Baugebiet am Liguster- und Feldrosenweg). Die Dächer sind als symmetrische Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer sichtbaren Dachneigung über 30° zu errichten. Glasierte oder reflektierende Dachpfannen sind unzulässig.

Für die mittig im Plangebiet liegenden Grundstücke gelten dieselben örtlichen Bauvorschriften wie an der Herzogin-Ida-Straße, wobei auch hier glasierte oder reflektierende Dachpfannen ausgeschlossen sind.

Nähere Erläuterungen zu der vorliegenden Planung werden im Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen am 10.02.2015 durch das beauftragte Planungsbüro Diekmann & Mosebach gegeben.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

Anlagen:

1. Planzeichnung
2. Begründung
3. Umweltbericht

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

Vorlage-Nr.: 2015/012

freigegeben am **29.01.2015**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Rabius, Jörn

Datum: 27.01.2015

Bepflanzungsvorschlag für das Regenwasserrückhaltebecken Herzogin-Ida-Straße (B-Plan 93A)

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
N	10.02.2015	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	17.02.2015	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Die Bepflanzung der Flächen um das Regenwasserrückhaltebecken im Baugebiet Herzogin-Ida-Straße wird gemäß dem als Anlage beigefügten Gestaltungsplan beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Wenngleich für die verbleibenden Flächen am Regenwasserrückhaltebecken an der Herzogin-Ida-Straße eine Bepflanzung nicht vorgeschrieben ist, hält die Verwaltung es aus städtebaulichen Gründen für geboten.

Wasserflächen üben auf Spaziergänger immer einen besonderen Reiz aus. Aufgrund der Empfehlungen des kommunalen Schadensausgleichs musste dieses Becken jedoch an der Böschungskante und zu den Wohngrundstücken eingezäunt werden.

Entlang des Regenrückhaltebeckens ist ein Weg in wassergebundener Form als Verbindung zwischen dem Wohngebiet und dem Loyer Weg eingeplant. Von hier aus kann die Wasserfläche wahrgenommen werden. Die verbleibenden Flächen werden als rudimentäre Rasenfläche hergerichtet, die zum Teil mit Frühblüher besetzt sind.

Verschiedene Einzelbäume (Buche, Linde, Weide) sind als Solitärgehölze vorgesehen.

Die hier erstellte Planung berücksichtigt die Einsehbarkeit des Beckens, die Zwangspunkte durch die Gewässerunterhaltung und die Gestaltung unter Berücksichtigung nachbarlicher Belange und der vorhandenen Baumstrukturen.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

Anlagen:

Anlage 1 - Gestaltungsplan Regenwasserrückhaltebecken Herzogin-Ida-Straße