

**Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen**

## Einladung

**Gremium:** Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen - öffentlich  
**Sitzungstermin:** Montag, 03.04.2017, 16:00 Uhr  
**Ort, Raum:** Ratssaal des Rathauses

Rastede, den 23.03.2017

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 der 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 23.01.2017
- TOP 4 Einwohnerfragestunde
- TOP 5 8. Änderung des Bebauungsplans 6 E "Rastede Ortskern"  
Vorlage: 2017/042
- TOP 6 Aufhebung des Bauleitplanverfahrens zur 4. Änderung des Bebauungsplans 61 - Raiffeisenstraße  
Vorlage: 2017/013
- TOP 7 5. Änderung des Bebauungsplans 10 - Spielplatz Ziegelstraße  
Vorlage: 2017/050
- TOP 8 2. Änderung des Bebauungsplans 29 - Spielplatz Am Brook  
Vorlage: 2017/051
- TOP 9 5. Änderung des Bebauungsplans 61 - Spielplatz Auf der Raade  
Vorlage: 2017/052

## Einladung

---

- TOP 10 8. Änderung des Bebauungsplans 9 - Spielplatz Danziger Straße  
Vorlage: 2017/053
- TOP 11 4. Änderung des Bebauungsplans 8 - Spielplatz Berneweg/Ollenweg  
Vorlage: 2017/054
- TOP 12 Aufstellung des Bebauungsplans 110 - Spielplatz Eichendorffstraße  
Vorlage: 2017/055
- TOP 13 Deckenprogramm 2017 und 2018  
Vorlage: 2017/043
- TOP 14 Ausbau Voßbarg - Festlegung des Regelquerschnitts  
Vorlage: 2017/049
- TOP 15 Widmung diverser Straßen  
Vorlage: 2017/021
- TOP 16 Einwohnerfragestunde
- TOP 17 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.: 2017/042**

freigegeben am **17.03.2017**

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

**Datum: 13.03.2017**

### **8. Änderung des Bebauungsplans 6 E "Rastede Ortskern"**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	03.04.2017	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	04.04.2017	Verwaltungsausschuss

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Bebauungsplan 6 E wird für die Grundstücke Eichendorffstraße 3 bis 9 geändert.
2. Dem Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplans 6 E mit örtlichen Bauvorschriften wird zugestimmt.
3. Die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.
4. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

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

Der Eigentümer eines Grundstücks im oberen Bereich der Eichendorffstraße beabsichtigt, nach dem Abriss des dortigen Hauses ein Mehrfamilienhaus neu zu errichten. Der derzeit geltende Bebauungsplan lässt dies aufgrund der Festsetzungen zu Baufenster, Geschossigkeit und Anzahl der Wohneinheiten nicht zu.

Bei Betrachtung des Wohnungsmarktes in Rastede ist festzustellen, dass kleinere Wohnungen zwar stark nachgefragt, aber nur wenig angeboten werden. Insoweit besteht angesichts des demografischen Wandels, der sowohl eine Verringerung der im Haushalt lebenden Personenanzahl als auch geänderte Ansprüche an Wohnraum aufgrund einer älter werdenden Gesellschaft mit sich bringt, der Bedarf auch in der Gemeinde Rastede Wohnraum in Mehrfamilienhäusern anzubieten.

Aus städtebaulicher Sicht stellt sich eine Mehrfamilienhaus-Bebauung der Grundstücke an der oberen Eichendorffstraße als verträglich dar. Die Grundstücke liegen im zentralen Ortskern in fußläufiger Entfernung zu Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Einrichtungen. Auf den rückwärtigen Nachbargrundstücken (Elisabethstraße) sind bereits Mehrfamilienhäuser vorhanden, direkt gegenüber befinden sich die Kirche und der Kögel-Willms-Platz, welcher wiederum ebenfalls von Mehrfamilienhaus-Bebauungen umgeben ist. Daher soll der Bebauungsplan nicht nur für das angefragte Grundstück, sondern auch die benachbarten Grundstücke geändert werden, um im Rahmen einer Angebotsplanung die Errichtung von Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen.

Bereits während der Vorbereitung des Bauleitplanverfahrens haben sich die Eigentümer der übrigen im Plangebiet befindlichen Grundstücke sowie die Nachbarn an die Verwaltung gewandt, um ihre Bedenken gegenüber einer mehrgeschossigen Bebauung zu äußern. Befürchtet werden unter anderem Verschattungen der vorhandenen Wohnhäuser.

Bei Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen ist von einer ausreichenden Belichtung, Besonnung und Belüftung von Nachbargrundstücken auszugehen, sodass die Befürchtungen der Nachbarn einer Änderung des Bebauungsplans nicht entgegenstehen. Zudem wird über verbindliche Regelungen im Bebauungsplan sichergestellt, dass die künftigen Wohnhäuser keine überdimensionale Größe aufweisen.

Die künftigen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Wohngebäuden orientieren sich an den tatsächlich vorhandenen Bebauungen in der Umgebung: Zulässig sind maximal zwei Vollgeschosse zuzüglich Staffelgeschoss, wobei die Firsthöhe 10,60 m und die Gebäudelänge 20 m nicht überschreiten dürfen. Durch die Schaffung eines größeren Baufensters wird zudem eine Bebauung auch auf den Hintergrundstücken ermöglicht.

Je Wohneinheit sind 2,0 Stellplätze anzulegen, damit die öffentlichen Parkplätze weiterhin freigehalten bleiben. Stellplätze und Nebengebäude sind – analog zur Bebauung rund um den Kögel-Willms-Platz – erst in einem Abstand von mind. 5 m zur Straße zulässig. Um eine optische Verträglichkeit zum Umfeld sicherzustellen, wird im Rahmen von örtlichen Bauvorschriften festgelegt, dass entlang der Eichendorffstraße eine Hecke zu pflanzen ist und die Dächer mit mind. 15° Neigung zu errichten sind.

Das Plangebiet erfüllt die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung), sodass die frühzeitige Beteiligung entfallen kann und lediglich der Verfahrensschritt der Auslegung durchzuführen ist. Der Entwurf wird im Rahmen der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen näher erläutert.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Haushaltsmittel zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens stehen zur Verfügung.

**Anlagen:**

1. Planzeichnung – Entwurf
2. Begründung - Entwurf

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

**Vorlage-Nr.: 2017/013**

freigegeben am **17.03.2017**

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

**Datum: 11.01.2017**

### **Aufhebung des Bauleitplanverfahrens zur 4. Änderung des Bebauungsplans 61 - Raiffeisenstraße**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	03.04.2017	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	04.04.2017	Verwaltungsausschuss

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplans 61 wird aufgehoben.

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

Mit der Einleitung des Bauleitplanverfahrens zur 4. Änderung des Bebauungsplans 61 sollten insbesondere neuzeitliche Bauformen wie Staffelgeschosse oder flacher geneigte Dächer zugelassen werden. Zudem sollten als besonders störend empfundene Werbeanlagen ausgeschlossen werden. Zu den Zielen der Bebauungsplanänderung siehe auch Vorlage 2015/050.

Nach erfolgter öffentlicher Auslegung wurde der Satzungsbeschluss im Zuge der Beratung im Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen am 13.07.2015 zurückgestellt, da vonseiten der Ausschussmitglieder eine stärkere Erhaltung der vorhandenen Bauformen als Mindestmaß an einheitlichem Erscheinungsbild gewünscht wurde. Dabei wurde insbesondere die derzeitige Giebelständigkeit der Gebäude angeführt, die jedoch auch im ursprünglichen Bebauungsplan 61 aus dem Jahre 1990 nicht geregelt ist, obwohl die Gebäude allesamt älter sind.

Mit dem Nds. Landesamt für Denkmalschutz wurden Anfang 2016 die um die Jahrhundertwende entstandenen Gebäude Raiffeisenstraße 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16 und 18 auf der nördlichen Seite der Raiffeisenstraße auf eine Denkmaleigenschaft geprüft. Aufgrund der straßenbildprägenden Bedeutung sowie der städtebaulich und siedlungsgeschichtlichen Aspekte des Gebäudeensembles wurden diese in das Verzeichnis der Kulturdenkmale eingetragen, sodass diese Gebäude dauerhaft zu erhalten sind.

Mit der Eintragung in das Verzeichnis der Kulturdenkmale geht der sog. Umgebungsschutz einher, mit dem das Kulturdenkmal vor Beeinträchtigungen seines Anblickes (Erscheinungsbildes) und seines Weichbildes geschützt wird. Somit sind Bauvorhaben in der Nähe von Kulturdenkmälern stets danach zu beurteilen, ob sie dessen Erscheinungsbild negativ beeinflussen. Im Rahmen der Bauleitplanung muss insoweit bereits vorsorglich hinterfragt werden, ob die geplanten Festsetzungen mit dem Erscheinungsbild des Kulturdenkmals vereinbar sind.

Für die mit der 4. Änderung des Bebauungsplans 61 beabsichtigte Zulassung von neuzeitlichen Bauformen wie Staffelgeschossen oder flacher geneigten Dächern ist die Vereinbarkeit mit den Zielen des Umgebungsschutzes zumindest bei pauschaler Betrachtungsweise als eher negativ anzusehen. Durch die Eintragung in das Verzeichnis der Kulturdenkmale stehen somit öffentliche Belange gegen die beabsichtigte Zulassung neuzeitlicher Bauformen und somit auch gegen die Fortführung des Bauleitplanverfahrens.

Für den Geltungsbereich gelten bereits durch die 2. und 3. Änderung des Bebauungsplans 61 örtliche Bauvorschriften, die Fremdwerbung und Werbeanlagen mit wechselnder oder bewegter Beleuchtung ausschließen sowie weitere Einschränkungen hinsichtlich der Gestaltung der zulässigen Werbeanlagen festlegen. Insoweit besteht auch diesbezüglich keine zwingende Notwendigkeit, an der geplanten Änderung des Bebauungsplans bezüglich der Regelung von Werbeanlagen festzuhalten, da die als besonders störend empfundenen Werbeanlagen bereits jetzt ausgeschlossen sind.

Aufgrund der zwischenzeitlich vorliegenden Erkenntnisse zum Denkmalschutz kann von der geplanten Änderung des Bebauungsplans Abstand genommen und der Änderungsbeschluss aufgehoben werden.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Keine.

#### **Anlagen:**

Keine.

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

**Vorlage-Nr.: 2017/050**

freigegeben am **22.03.2017**

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

**Datum: 09.03.2017**

### **5. Änderung des Bebauungsplans 10 - Spielplatz Ziegelstraße**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	03.04.2017	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	04.04.2017	Verwaltungsausschuss
Ö	20.06.2017	Rat

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen am 26.09.2016 berücksichtigt.
2. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.
3. Die 5. Änderung des Bebauungsplans 10 mit Begründung und örtlichen Bauvorschriften wird gemäß § 1 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.
4. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

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

Im Rahmen der Beschlussfassungen zum Spielplatzkonzept wurde 2014 beschlossen, den Spielplatz an der Ziegelstraße dauerhaft aufzugeben. Als Nachfolgenutzung wurde dann im Jahre 2015 beschlossen, das Grundstück des Spielplatzes einer Wohnbebauung zuzuführen. Hierzu ist der Bebauungsplan 10, welcher derzeit noch eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ festsetzt, zu ändern. Auf die bisherige Beratung zum Bauleitplanverfahren wird verwiesen (s. Vorlage 2016/032 und 2016/032A).



Im Rahmen der zwischenzeitlich durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen. Von den Trägern öffentlicher Belange wurden lediglich redaktionelle Hinweise sowie Anmerkungen zum Anschluss des Grundstücks an die öffentlichen Erschließungsanlagen vorgebracht.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert, sodass nach der erfolgten öffentlichen Auslegung sowie Trägerbeteiligung nunmehr der Satzungsbeschluss gefasst werden kann.

Da der Flächennutzungsplan das Plangebiet noch als Grünfläche ausweist, ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen. Hierzu wird die 66. Anpassung des Flächennutzungsplans vorgenommen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

### **Anlagen:**

1. Planzeichnung
2. Begründung
3. Abwägungsvorschläge
4. 66. Anpassung des Flächennutzungsplans

## Beschlussvorlage

**Vorlage-Nr.: 2017/051**

freigegeben am **22.03.2017**

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

**Datum: 09.03.2017**

### **2. Änderung des Bebauungsplans 29 - Spielplatz Am Brook**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	03.04.2017	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	04.04.2017	Verwaltungsausschuss
Ö	20.06.2017	Rat

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen am 26.09.2016 berücksichtigt.
2. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.
3. Die 2. Änderung des Bebauungsplans 29 mit Begründung und örtlichen Bauvorschriften wird gemäß § 1 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

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

Im Rahmen der Beschlussfassungen zum Spielplatzkonzept wurde 2014 beschlossen, den Spielplatz Am Brook dauerhaft aufzugeben. Als Nachfolgenutzung wurde dann im Jahre 2015 beschlossen, das Grundstück des Spielplatzes einer Wohnbebauung zuzuführen. Hierzu ist der Bebauungsplan 29, welcher derzeit noch eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ festsetzt, zu ändern. Auf die bisherige Beratung zum Bauleitplanverfahren wird verwiesen (s. Vorlage 2016/061 und 2016/061A).

Im Rahmen der zwischenzeitlich durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit ist eine Stellungnahme eingegangen.

Darin wird angeregt, statt einer Wohnbebauung die Anlegung von Parkplätzen auf der Spielplatzfläche vorzusehen, da in der Straße Am Brook nur wenige öffentliche Parkplätze vorhanden sind. Aus gemeindlicher Sicht ist der Schaffung von Wohnbauflächen Vorrang vor der Schaffung von öffentlichen Stellplätzen zu geben, um der hohen Nachfrage nach Wohnraum zu begegnen.

Zudem wird befürchtet, dass sich der Zustand der Straße durch die Baufahrzeuge verschlechtern könnte und infolgedessen eine Erneuerung der Straße erforderlich wird. Aus gemeindlicher Sicht ist jedoch nicht davon auszugehen, dass sich der Zustand der Straße durch die Baufahrzeuge für die Bebauung eines einzelnen Grundstücks derart verschlechtert, dass eine vollständige Erneuerung erforderlich wird.

Von den Trägern öffentlicher Belange wurden lediglich redaktionelle Hinweise sowie Anmerkungen zum Anschluss des Grundstücks an die öffentlichen Versorgungsanlagen vorgebracht.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert, sodass nach der erfolgten öffentlichen Auslegung sowie Trägerbeteiligung nunmehr der Satzungsbeschluss gefasst werden kann.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

### **Anlagen:**

1. Planzeichnung
2. Begründung
3. Abwägungsvorschläge

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

**Vorlage-Nr.: 2017/052**

freigegeben am **22.03.2017**

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

**Datum: 09.03.2017**

### **5. Änderung des Bebauungsplans 61 - Spielplatz Auf der Raade**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	03.04.2017	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	04.04.2017	Verwaltungsausschuss
Ö	20.06.2017	Rat

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen am 26.09.2016 berücksichtigt.
2. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.
3. Die 5. Änderung des Bebauungsplans 61 mit Begründung und örtlichen Bauvorschriften wird gemäß § 1 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.
4. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

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

Im Rahmen der Beschlussfassungen zum Spielplatzkonzept wurde 2014 beschlossen, den Spielplatz Auf der Raade, der als solcher nie hergerichtet war, dauerhaft aufzugeben. Als Nachfolgenutzung wurde dann im Jahre 2015 beschlossen, das Grundstück des Spielplatzes einer Wohnbebauung zuzuführen.

Hierzu ist der Bebauungsplan 61, welcher derzeit noch eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ festsetzt, zu ändern. Auf die bisherige Beratung zum Bauleitplanverfahren wird verwiesen (s. Vorlage 2016/033 und 2016/033A).

Im Rahmen der zwischenzeitlich durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit von zwei Bürgern Stellungnahmen eingegangen. Darin wird angeregt, auf die Schaffung von Wohnbauflächen zu verzichten und stattdessen die Grünfläche zu erhalten. Sofern dies nicht Wille der Gemeinde sei, solle zumindest das Maß der baulichen Nutzung (Firsthöhe, Versiegelung, Dachneigung) verringert werden, um eine aus Sicht der Einwender zu große Bebauung zu verhindern.

Aus Sicht der Verwaltung ist der Schaffung von Wohnbauflächen Vorrang vor der Erhaltung der Grünfläche zu geben. Am westlichen und nördlichen Rand des Wohngebiets Auf der Raade befinden sich großflächige Grünflächen und ein vorhandener Spielplatz, die von den Bewohnern weiterhin genutzt werden können. Mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird ein Übergang zwischen der verdichteten Bauweise im Bereich der Raiffeisenstraße und der lockeren Bauweise im nördlich angrenzenden Wohngebiet geschaffen.

Von den Trägern öffentlicher Belange wurden lediglich redaktionelle Hinweise sowie Anmerkungen zum Anschluss des Grundstücks an die öffentlichen Versorgungsanlagen vorgebracht.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert, sodass nach der erfolgten öffentlichen Auslegung sowie Trägerbeteiligung nunmehr der Satzungsbeschluss gefasst werden kann.

Da der Flächennutzungsplan das Plangebiet noch als Grünfläche ausweist, ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen. Hierzu wird die 67. Anpassung des Flächennutzungsplans vorgenommen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

### **Anlagen:**

1. Planzeichnung
2. Begründung
3. Abwägungsvorschläge
4. 67. Anpassung des Flächennutzungsplans

## Beschlussvorlage

**Vorlage-Nr.: 2017/053**

freigegeben am **22.03.2017**

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

**Datum: 09.03.2017**

### **8. Änderung des Bebauungsplans 9 - Spielplatz Danziger Straße**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	03.04.2017	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	04.04.2017	Verwaltungsausschuss
Ö	20.06.2017	Rat

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen am 26.09.2016 berücksichtigt.
2. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.
3. Die 8. Änderung des Bebauungsplans 9 mit Begründung und örtlichen Bauvorschriften wird gemäß § 1 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.
4. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

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

Im Rahmen der Beschlussfassungen zum Spielplatzkonzept wurde 2014 beschlossen, den Spielplatz Danziger Straße, der als solcher nie hergerichtet war, dauerhaft aufzugeben. Als Nachfolgenutzung wurde dann im Jahre 2015 beschlossen, das Grundstück des Spielplatzes einer Wohnbebauung zuzuführen.

Hierzu ist der Bebauungsplan 9, welcher derzeit noch eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ festsetzt, zu ändern. Auf die bisherige Beratung zum Bauleitplanverfahren wird verwiesen (s. Vorlage 2016/081 und 2016/081A).

Im Rahmen der zwischenzeitlich durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen. Von den Trägern öffentlicher Belange wurden lediglich redaktionelle Hinweise sowie Anmerkungen zum Anschluss des Grundstücks an die öffentlichen Entsorgungsanlagen vorgebracht.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert, sodass nach der erfolgten öffentlichen Auslegung sowie Trägerbeteiligung nunmehr der Satzungsbeschluss gefasst werden kann.

Da der Flächennutzungsplan das Plangebiet noch als Grünfläche ausweist, ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen. Hierzu wird die 68. Anpassung des Flächennutzungsplans vorgenommen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

### **Anlagen:**

1. Planzeichnung
2. Begründung
3. Abwägungsvorschläge
4. 68. Anpassung des Flächennutzungsplans

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

**Vorlage-Nr.: 2017/054**

freigegeben am **22.03.2017**

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

**Datum: 09.03.2017**

### **4. Änderung des Bebauungsplans 8 - Spielplatz Berneweg/Ollenweg**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	03.04.2017	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	04.04.2017	Verwaltungsausschuss
Ö	20.06.2017	Rat

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen am 26.09.2016 berücksichtigt.
2. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.
3. Die 4. Änderung des Bebauungsplans 8 mit Begründung und örtlichen Bauvorschriften wird gemäß § 1 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.
4. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

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

Im Rahmen der Beschlussfassungen zum Spielplatzkonzept wurde 2014 beschlossen, den Spielplatz Berneweg / Ollenweg, der als solcher nie hergerichtet war, dauerhaft aufzugeben. Als Nachfolgenutzung wurde dann im Jahre 2015 beschlossen, das Grundstück des Spielplatzes einer Wohnbebauung zuzuführen.



Hierzu ist der Bebauungsplan 8, welcher derzeit noch eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ festsetzt, zu ändern. Auf die bisherige Beratung zum Bauleitplanverfahren wird verwiesen (s. Vorlage 2016/034 und 2016/034A).

Im Rahmen der zwischenzeitlich durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen. Von den Trägern öffentlicher Belange wurden lediglich redaktionelle Hinweise sowie Anmerkungen zum Anschluss des Grundstücks an die öffentlichen Versorgungsanlagen vorgebracht.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert, sodass nach der erfolgten öffentlichen Auslegung sowie Trägerbeteiligung nunmehr der Satzungsbeschluss gefasst werden kann.

Da der Flächennutzungsplan das Plangebiet noch als Grünfläche ausweist, ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen. Hierzu wird die 65. Anpassung des Flächennutzungsplans vorgenommen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

### **Anlagen:**

1. Planzeichnung
2. Begründung
3. Abwägungsvorschläge
4. 65. Anpassung des Flächennutzungsplans

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

**Vorlage-Nr.: 2017/055**

freigegeben am **22.03.2017**

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

**Datum: 09.03.2017**

### **Aufstellung des Bebauungsplans 110 - Spielplatz Eichendorffstraße**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	03.04.2017	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	04.04.2017	Verwaltungsausschuss
Ö	20.06.2017	Rat

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen am 26.09.2016 berücksichtigt.
2. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.
3. Der Bebauungsplan 110 mit Begründung und örtlichen Bauvorschriften wird gemäß § 1 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.
4. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

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

Im Rahmen der Beschlussfassungen zum Spielplatzkonzept wurde 2014 beschlossen, den Spielplatz an der Eichendorffstraße, der als solcher nie hergerichtet war, dauerhaft aufzugeben. Als Nachfolgenutzung wurde dann im Jahre 2015 beschlossen, das Grundstück des Spielplatzes einer Wohnbebauung zuzuführen. Hierzu sind die Bebauungspläne 6 B und 71, welche derzeit noch eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ festsetzen, zu ändern.

Da zwei Bebauungspläne betroffen sind, ist eine Neuaufstellung des Bebauungsplans durchzuführen. Auf die bisherige Beratung zum Bauleitplanverfahren wird verwiesen (s. Vorlage 2016/083 und 2016/083A).

Im Rahmen der zwischenzeitlich durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen. Von den Trägern öffentlicher Belange wurden lediglich redaktionelle Hinweise sowie Anmerkungen zum Anschluss des Grundstücks an die öffentlichen Versorgungsanlagen vorgebracht.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert, sodass nach der erfolgten öffentlichen Auslegung sowie Trägerbeteiligung nunmehr der Satzungsbeschluss gefasst werden kann.

Da der Flächennutzungsplan das Plangebiet noch als Grünfläche ausweist, ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen. Hierzu wird die 69. Anpassung des Flächennutzungsplans vorgenommen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

### **Anlagen:**

1. Planzeichnung
2. Begründung
3. Abwägungsvorschläge
4. 69. Anpassung des Flächennutzungsplans

## Beschlussvorlage

**Vorlage-Nr.: 2017/043**

freigegeben am **21.03.2017**

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Thoben, Dennis

**Datum: 14.03.2017**

### **Deckenprogramm 2017 und 2018**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	03.04.2017	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	04.04.2017	Verwaltungsausschuss

#### **Beschlussvorschlag:**

Das Anlage 1 beigefügte Deckenprogramm für 2017 wird beschlossen.

Die Vorschläge für 2018 werden zur Kenntnis genommen.

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

Ausgehend von den Beratungen und Beschlüssen zum Straßenkataster für das Gemeindegebiet (Vorlage 2013/137) ist eine Bewertung der Straßenzustände vorgenommen worden. In der Anlage 1 sind die mit der höchsten Punktzahl (Endbewertung) versehenen Straßen aufgeführt, wobei entsprechend der gewählten „Bewertung“ gilt: Je höher die Punktzahl desto dringender der Sanierungsbedarf.

Beim Deckenprogramm sind unter Berücksichtigung der oben genannten Kriterien die Straßen hinsichtlich ihrer technischen Notwendigkeit aufgelistet worden. Bei der Auswahl für das Deckenprogramm 2017 wurde auch berücksichtigt, dass insbesondere bei Innerortsstraßen auch nach Betrachtung des Zustandes des Schmutz- und Regenwasserkanalnetzes gegebenenfalls Ausbaumaßnahmen erforderlich werden. Eine eventuelle Instandsetzung und / oder Verbesserung der Böschungen wurde bei jeder Straße eingeschätzt und berücksichtigt.

Für Straßen, für die aufgrund ihres Zustandes keine Sanierungsempfehlung gegeben werden kann (insbesondere Moorstraßen), ist der Hinweis auf einen notwendigen Ausbau vermerkt. Das Moorstraßenbauprogramm ist nicht Gegenstand der vorgelegten Beratungsvorlage. Dies hängt vor allem damit zusammen, dass hier eine erfolgreiche und nachhaltige Sanierung einen Umfang einnehmen würde, der im Rahmen eines Deckenprogramms nicht zu realisieren wäre. Es ist seitens des GB 3 - Bauwesen - vorgesehen, mit den Planungen für das Moorstraßenbauprogramm 2018 zu beginnen und die Umsetzung ab 2019 einzuplanen.

Die für 2017 im Deckenprogramm vorgesehenen Maßnahmen sind ebenso wie die voraussichtlichen Sanierungsmaßnahmen für 2018 in der Anlage 1 aufgeführt.

In der Anlage 2 ist ein Lageplan enthalten, welcher die jeweiligen Straßen beziehungsweise Straßenabschnitte für die Deckenprogramme 2017 und 2018 aufzeigt.

Für 2017 steht eine Summe von rd. 250.000 Euro zur Verfügung. Für das Jahr 2018 sind rd. 500.000 Euro für dieses Programm vorgesehen. Zu den einzelnen Straßen wird in der Sitzung entsprechend vorgetragen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Haushaltsmittel für das Jahr 2017 stehen zu Verfügung. Die Mittel für das Jahr 2018 sind im Investitionsplan vorgesehen.

### **Anlagen:**

1. Maßnahmen im Deckenprogramm 2017 und 2018
2. Lageplan der jeweiligen Straßen beziehungsweise Straßenabschnitte vom Deckenprogramm 2017 und 2018

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

**Vorlage-Nr.: 2017/049**

freigegeben am **21.03.2017**

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Ammermann, Hans-Hermann

**Datum: 15.03.2017**

### **Ausbau Voßbarg - Festlegung des Regelquerschnitts**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	03.04.2017	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	04.04.2017	Verwaltungsausschuss

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Voßbarg wird mit einer Verkehrsfläche von 9,0 m Breite, einer 5,5 m breiten Fahrbahn, einem auf der Nordseite der Straße anzulegenden Rad-/Gehweg von 3,0 m Breite inklusive Heckenstreifen und einem südlichen Seitenstreifen von 0,5 m geplant und ausgebaut.

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

Der Ausbau des Voßbargs ist seit vielen Jahren vorgesehen. Bereits 2004 wurde im Fachausschuss über die Aufnahme in das Mehrjahresprogramm für das Förderprogramm nach dem Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz, jetzt Entflechtungsgesetz, berichtet.

Im Hinblick auf das Auslaufen des Förderprogramms 2019 musste in 2016 auf der Grundlage der bisherigen Beschlüsse ein Antrag auf Aufnahme in das Bauprogramm gestellt werden, damit eine Fördermöglichkeit grundsätzlich bestehen bleibt. Die Förderung beträgt bis zu 60 % der zuwendungsfähigen Kosten.

Zu den zuwendungsfähigen Kosten zählen nicht die Kosten für die Grundstücksentwässerung für Schmutz- und Regenwasser. Ebenfalls sind die nach Satzung abzuziehenden Ausbaubeiträge zu berücksichtigen. Darüber hinaus werden nur Maßnahmen gefördert, die eine höhere verkehrliche Bedeutung haben, also keine Erschließungsstraßen.

Die in diesem Zusammenhang abzuschließenden Grunderwerbs- beziehungsweise Bauerlaubnisverträge liegen vor. Auch wurden die Kosten auf der Grundlage der überarbeiteten Entwurfsplanung aktualisiert.

Die 2003/2004 gefassten Beschlüsse wurden sowohl hinsichtlich der Ermittlungsgrundlagen wie auch den Planungsparametern einer Prüfung unterzogen.

Die Nutzungszahlen und die Verkehrsbedeutung haben sich wie prognostiziert entwickelt und auch die inzwischen zu erwartende Aufhebung der Radwegebenutzungspflicht führt zu keiner anderen Sichtweise hinsichtlich des Fahrbahnquerschnittes.

Gemeindeseitige Bedingung für die Durchführung der Maßnahme war bislang die Aufnahme in das Förderprogramm. Hierzu ist neben der Verfügbarkeit von Mitteln auch die Planreife für das Vorhaben erforderlich. Dieses beinhaltet die planerische Beordnung (Bebauungsplan, Planfeststellung oder vergleichbar), die finanztechnische Beordnung (Aufnahme in Haushaltsplan beziehungsweise Investitionsprogramm) und auch die Flächenverfügbarkeit.

Sämtliche formalrechtlichen Bedingungen liegen zwischenzeitlich vor.

Der Verkehrsentwicklungsplan von 1999 regte seinerzeit einen beidseitigen gemeinsamen Geh- und Radwegen an. Der beidseitige Radweg ist allerdings planerisch aufgrund der vorliegenden Zählergebnisse nicht zu rechtfertigen und wurde daher auf einen einseitig geführten Radweg verändert. Dieses entspricht insoweit auch der damaligen Antragstellung für die Aufnahme in das Mehrjahresprogramm. Bei den Verkehrszahlen des motorisierten wie auch des nicht motorisierten Verkehrs wird es voraussichtlich nicht zu einer Radwegebenutzungspflicht, aber zur Anordnung für einen Sonderweg (Radweg mit „Radfahrende frei“) kommen. Es handelt sich um eine intensive Nutzung durch die Schulverkehre und ist somit auch plausibel. Die derzeit vorliegenden Erfahrungen zeigen, dass auch bei fehlender Radwegebenutzungspflicht der Anteil der schwächeren Verkehrsteilnehmer, die den Sonderweg nutzen, bei über 80 % liegt.

Die Heckenpflanzung zwischen Nebenanlage und Fahrbahn auf der Nordseite der Fahrbahn wurde aus gestalterischen Gründen gewählt, zumal eine seitliche optische Einfassung sehr häufig zu geringeren Geschwindigkeiten der Autofahrenden führt. Entlang der Raiffeisenstraße und der Oldenburger Straße wurden hiermit gute Erfahrungen gemacht.

Dieser Querschnitt wurde zur Wahrung der Förderfähigkeit im Vorfeld mit dem Zuschussgeber abgestimmt.

Für die wesentlichen Teile des Voßbarg zwischen August-Brötje-Straße und Humboldtstraße besteht ein Bebauungsplan. Für den westlichen Teil ab Humboldtstraße wird hinter den derzeit befestigten Flächen zurückgeblieben. Somit hat hierfür eine Abstimmung unter anderem mit der unteren Naturschutzbehörde stattgefunden. Diese brachte ebenfalls keinen notwendigen Kompensationsbedarf.

Für den Bau der Kanäle und für die Auskofferung der Fahrbahn wäre mit einer Schädigung der Wurzeln der im Einmündungsbereich zur August-Brötje-Straße stehenden Bäume zu rechnen. Unabhängig vom Bau der Fahrbahn wäre diese Schädigung so massiv, dass eine Fällung unvermeidlich ist. Die Vitalität der Bäume wurde visuell untersucht. Danach ergibt sich noch eine Lebenserwartung von mehr als 5 Jahren für den größten Teil der Baumgruppe. Zur Vermeidung der Schädigung im Wurzelbereich wurde auch untersucht, ob durch ein Verschwenken der Fahrbahn dieser Eingriff vermieden werden könnte. Hierzu werden in der Sitzung Folien gezeigt werden, die ein solches Unterfangen als erfolglos aufzeigen.

Unabhängig von der rechtlichen Situation hat diese Baumreihe eine erhebliche städtebauliche Wirkung. Daher wird vorgeschlagen, einen freiwilligen Ersatz vor Ort durchzuführen. Die mit dem Eigentümer geführten Vorgespräche haben eine grundsätzliche Zustimmung durch diesen ergeben. Bis zur Ausschussberatung wird noch ein weiteres Gespräch geführt werden. Über das Ergebnis wird in der Sitzung berichtet.

Mit Datum vom 19.01.2017 hat die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg, einen Bescheid über die Aufnahme der Maßnahme „Ausbau Voßberg“ in das Jahresbauprogramm 2017 erteilt. Bedingung für die Durchführung in 2017/2018 ist der Nachweis der Gesamtfinanzierung (Haushaltsplan 2017), der Nachweis der bürgerfreundlichen und behindertengerechten Planung (liegt vor) und der vollständige Förderungsantrag.

Mit dem Förderungsantrag sind vollständige Planunterlagen (Lagepläne, Übersichtspläne, Längsschnitte, Querschnitte, Grunderwerbspläne, Höhenpläne, Erläuterungsbericht, Kostenberechnung und die Berechnung der zuwendungsfähigen Kosten) vorzulegen. In die Berechnung der zuwendungsfähigen Kosten fließen auch die Einnahmen durch Anliegerbeiträge ein. Danach erfolgt die Ermittlung der Förderquote für die „Restkosten“.

Zielsetzung ist es, nach Beschlussfassung im April 2017, die Arbeiten so auszuschreiben, dass nach den Sommerferien die Bauarbeiten aufgenommen und in 2018 abgeschlossen werden können. Vor Beginn der Bauarbeiten wird noch eine Anliegerinformationsveranstaltung durchgeführt werden.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Haushaltsmittel stehen im Haushaltsplan 2017 im Investitionshaushalt zur Verfügung.

### **Anlagen:**

Anlage 1 – Regelquerschnitt



## Beschlussvorlage

**Vorlage-Nr.: 2017/021**

freigegeben am **17.03.2017**

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Wiechering, Jens

**Datum: 31.01.2017**

### **Widmung diverser Straßen**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	03.04.2017	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	04.04.2017	Verwaltungsausschuss

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Widmungen als Gemeindestraßen werden für die im Sachverhalt genannten Straßen beschlossen.

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

Die Herstellung nachstehend genannter Straßen ist zwischenzeitlich im Rahmen der gemeindlichen Wohn- und Gewerbeentwicklung erfolgt. Die Widmung ist im Sinne des § 6 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) eine sogenannte Allgemeinverfügung, wodurch die jeweilige Straße die Eigenschaft einer öffentlichen Gemeindestraße erhält. Sie erfolgt durch den Träger der Straßenbaulast, in diesem Fall durch die Gemeinde Rastede. Die Widmung begründet den rechtlichen Status einer Straße als öffentliche Sache, eröffnet damit die Straße dem Gemeingebrauch und löst die sich aus der Straßenbaulast ergebenden Pflichten aus.

Die Widmungen sollen für die folgenden Straßen beziehungsweise Bereiche erfolgen:

- Alte Schloßgärtnerei
- Am Stratjebusch (Fußweg)
- Bürgermeister-Brötje-Straße (Erweiterung)
- Gut Rehorn
- Graf-Christoffer-Straße
- Graf-Johann-Straße
- Graf-Moritz-Straße
- Hans-Wichmann-Straße
- Herzogin-Ida-Straße
- Hugo-Duphorn-Straße
- Ligusterweg (Erweiterung)

**Finanzielle Auswirkungen:**

Haushaltsmittel für die erforderliche Bekanntmachung stehen zur Verfügung.

**Anlagen:**

Anlage 1 – Widmung der Gemeindestraßen