

Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen

Einladung

Gremium: Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen - öffentlich
Sitzungstermin: Montag, 28.01.2019, 16:00 Uhr
Ort, Raum: Ratssaal des Rathauses, Sophienstraße 27, 26180 Rastede

Rastede, den 17.01.2019

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 03.12.2018
- TOP 4 Einwohnerfragestunde
- TOP 5 Aufstellung Bebauungsplan 106 - Ortsmitte Hahn-Lehmden
Vorlage: 2019/009
- TOP 6 Aufstellung Bebauungsplan 112 - Erweiterung Gewerbegebiet Königstraße
Vorlage: 2019/011
- TOP 7 Ausbau der Schützenhofstraße zwischen Eichendorff- und Mühlenstraße
Vorlage: 2019/021
- TOP 8 Mitgliedschaft im Bündnis "Kommunen für biologische Vielfalt" - Antrag der Gruppe CDU/Grüne
Vorlage: 2019/016
- TOP 9 Einwohnerfragestunde

Einladung

TOP 10 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.: 2019/009

freigegeben am **15.01.2019**

GB 1

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 09.01.2019

Aufstellung Bebauungsplan 106 - Ortsmitte Hahn-Lehmden

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	28.01.2019	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	05.02.2019	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 28.01.2019 berücksichtigt.
2. Dem überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans 106 einschließlich örtlicher Bauvorschriften und Begründung wird zugestimmt.
3. Die erneute öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird in verkürzter Form gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Es wird bestimmt, dass bei der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a Abs. 3 S. 2 BauGB Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Sach- und Rechtslage:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 106 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Mischgebietes im Ortskern Hahn-Lehmden geschaffen werden.

Hierdurch wird die Weiterentwicklung und Aufrechterhaltung der zentral-örtlichen Funktionen des Grundzentrums Hahn-Lehmden gestärkt, indem mischgebietstypische Nutzungen wie Wohnen und Gewerbe ermöglicht werden. Diese Entwicklungsziele wurden bereits im Dorfentwicklungsplan Rastede-Nord definiert und führten bereits 2015 zu einem Aufstellungsbeschluss.

Um auch die rückwärtig zur Bahnlinie liegenden Flächen in die Bauleitplanung einbeziehen zu können, war die Freistellung von Bahnbetriebszwecken erforderlich. Diese wurde zwischenzeitlich für das Plangebiet erteilt. Daraufhin wurde die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Vonseiten der Öffentlichkeit wurde lediglich eine Stellungnahme eingereicht. Diese befasst sich zum Einen mit dem auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm und zum Anderen mit dem Gewerbelärm, der im Plangebiet entsteht. Dem Verkehrslärm wird durch Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan begegnet, sodass gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden können.

Innerhalb des Mischgebietes sind derzeit bereits Gewerbebetriebe ansässig, von denen ebenfalls Lärmemissionen ausgehen. Die Betriebe sind jedoch aufgrund ihrer Art beziehungsweise ihrer Größe als nicht-störende Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, einzustufen und somit auch weiterhin zulässig.

Vom Landkreis Ammerland wurde darauf hingewiesen, dass sich aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Änderung des Landesraumordnungsprogramms (LROP) die Erfordernis ergibt, die Zulässigkeit von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel im Plangebiet zu steuern. Insoweit wurde ein erneuter Entwurf erarbeitet, der folgende Regelungen vorsieht:

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept der Gemeinde vom 24.11.2015 weist den nördlichen Teil des Plangebietes (MI 1) als Versorgungsbereich aus. Entsprechend der Vorschläge im Einzelhandelsentwicklungskonzept sind hier künftig nur kleinflächige Ladenkonzepte mit einer Verkaufsfläche bis 200 m² für zentrenrelevante Sortimente zulässig. Hauptaufgabe der (Nah-) Versorgungszentren (VZ) ist die Bereitstellung von Waren des täglichen Bedarfs. Folgend sind im MI 1 Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten sowie mit nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten unbegrenzt zulässig.

Das südliche Plangebiet (MI 2) zählt nicht mehr zum VZ Hahn-Lehmden. Aufgrund der Nähe zum VZ Hahn-Lehmden und der Vorprägung (Genossenschaft) ist dieser Bereich einem Standort in integrierten Wohn- und Mischgebieten zuzurechnen, sodass Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten uneingeschränkt zulässig ist, jedoch zentrenrelevante und nachversorgungsrelevante Sortimente als Hauptsortiment unzulässig sind.

Aufgrund dieser Änderungen im Entwurf ist eine erneute öffentliche Auslegung sowie eine erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erforderlich. Diese soll gemäß § 4a Abs. 3 BauGB auf zwei Wochen verkürzt stattfinden. Darüber hinaus wird bestimmt, dass Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Nähere Erläuterungen werden in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen am 28.01.2019 gegeben.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens stehen zur Verfügung.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschläge
2. Planzeichnung
3. Begründung

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

Vorlage-Nr.: 2019/011

freigegeben am **15.01.2019**

GB 1

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 11.01.2019

Aufstellung Bebauungsplan 112 - Erweiterung Gewerbegebiet Königstraße

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	28.01.2019	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	05.02.2019	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 28.01.2019 berücksichtigt.
2. Dem Entwurf des Bebauungsplans 112 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 § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Die derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Grünfläche westlich der Königstraße soll zur Erweiterung eines gegenüber ansässigen Unternehmens als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Der Flächennutzungsplan sieht diese Nutzung bereits seit 1999 vor.

Der Bebauungsplan umfasst das ca. 8.000 m² große Areal zwischen der 110 kv-Überlandleitung sowie dem bestehenden Gewerbegebiet. Die vorhandene Grünstruktur wird zur Erhaltung festgesetzt und darf nur für die Anlage von zwei Zufahrten unterbrochen werden. Im Übergang zur Überlandleitung wird ein Pflanzgebot festgesetzt, sodass das Gewerbegebiet landschaftsverträglich eingegrünt wird. Auf die weiteren Ausführungen zum Vorentwurf wird insoweit verwiesen (s. Vorlage 2018/149).

Auf Basis des Vorentwurfs hat zwischenzeitlich die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange stattgefunden. Vonseiten der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingereicht worden.

Als Träger öffentlicher Belange hat die AVACON Netz GmbH als Betreiber der Überlandleitung darauf hingewiesen, dass im Leitungsschutzbereich mit Einschränkungen hinsichtlich der baulichen Ausnutzbarkeit (Gebäudehöhe) zu rechnen sei. Der Bebauungsplan sieht für diesen Bereich eine nicht-überbaubare Fläche vor, sodass hierdurch keine Einschränkungen entstehen.

Der Landkreis Ammerland hat unter Verweis auf das gemeindliche Einzelhandelsentwicklungskonzept (s. Vorlage 2015/213) sowie das Landesraumordnungsprogramm den Ausschluss von Einzelhandel im Plangebiet angeregt. Dieser Anregung wird gefolgt, sodass künftig im Plangebiet kein Einzelhandel angesiedelt werden darf. Dieser Ausschluss steht nicht im Widerspruch zu den geplanten Nutzungen durch die Eigentümer und ist mit diesen vorabgestimmt.

Weitere Änderungen haben sich für den Entwurf nicht ergeben. 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.

Nähere Informationen werden in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen am 28.01.2019 gegeben.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für das Bauleitplanverfahren werden von dem veranlassenden Gewerbebetrieb getragen.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschläge
2. Planzeichnung
3. Begründung mit Umweltbericht

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.: 2019/021

freigegeben am **17.01.2019**

GB 1

Sachbearbeiter/in: Rabijs, Jörn

Datum: 11.01.2019

Ausbau der Schützenhofstraße zwischen Eichendorff- und Mühlenstraße

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	28.01.2019	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	05.02.2019	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Die Schützenhofstraße wird zwischen Eichendorffstraße und Mühlenstraße mit einem Gehweg an der östlichen Seite in 2,00 m Breite (einschließlich 0,50 m Sicherheitsstreifen) und einer 4,75 m breiten Fahrbahn hergestellt.

Sach- und Rechtslage:

Nachdem der 1. Bauabschnitt der Schützenhofstraße bereits vor einigen Jahren abgeschlossen wurde, soll nun der 2. Bauabschnitt zwischen Eichendorff- und Mühlenstraße ausgebaut werden.

Der Ausbau in diesem Abschnitt ist erforderlich, weil die Fahrbahn und der Gehweg erhebliche Schäden aufweisen und mit normalem Unterhaltungsaufwand nicht mehr instandgesetzt werden können. Zudem entspricht der Unterbau keinem heutigen Standard und ist für die täglichen Belastungen nur unzureichend hergestellt.

Der Schmutzwasserkanal ist in einem Zustand, der eine vollständige Erneuerung erfordert. Festgestellt wurden Schäden in Form von Lageabweichungen, Muffenversätzen und Scherbenbildungen. Auch der Regenwasserkanal weist derartige Schäden auf und bedarf einer Erneuerung, zumal er hydraulisch überlastet ist.

Im Verkehrsentwicklungsplan der Gemeinde hat die Schützenhofstraße eine wesentliche Sammelfunktion. Verkehrserhebungen aus November 2017 bestätigen diese Einstufung. Hiernach befahren täglich 838 KFZ den Abschnitt, wobei ca. 4 % dem Schwerlastverkehr zuzuordnen sind. Die Geschwindigkeit, die von 85 % der motorisierten Verkehrsteilnehmer nicht überschritten wird, beträgt 37 km/h.

In Anlehnung an die Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen ergibt sich eine Einstufung als Sammelstraße. Als maßgeblicher Begegnungsfall wird insofern der Begegnungsverkehr LKW/ PKW bei verminderter Geschwindigkeit zugrunde gelegt.

Es wird vorgeschlagen, die Gestaltung der Schützenhofstraße im 2. Bauabschnitt an den bereits abgeschlossenen 1. Bauabschnitt anzulehnen. Die Fahrbahnbreite wird mit 4,75 m gewählt, was angesichts der täglichen Verkehrsmengen als ausreichend erachtet wird.

Da die Straßenparzelle kaum breiter als im jetzigen Ausbauzustand der Straße ist, ist es nur möglich, einen einseitigen Gehweg anzubieten. Ein (separater) Radweg kann nicht eingeplant werden, was angesichts der fehlenden Anordnung einer Radwegenbenutzungspflicht und der Nutzung der Fahrbahn durch Radfahrende auch akzeptabel ist. Der Gehweg kann in einer Breite von 2,00 m inklusive 0,50 m Sicherheitsbereich hergestellt werden, ohne dass Grunderwerb erforderlich ist. Es wird vorgeschlagen, den Gehweg – wie bisher – auf der Ostseite der Schützenhofstraße zu errichten.

Sofern ein breiterer Querschnitt in Fahrbahn, Gehweg oder die Anlegung eines Radweges oder von Straßenbegleitgrün beschlossen würde, wäre zwingender Grunderwerb erforderlich. Dieser beträgt zwar je Grundstück überwiegend nur wenige Quadratmeter, wäre aber bei nahezu jedem Grundstück entlang des Bauabschnitts erforderlich. Da beidseitig der Schützenhofstraße überwiegend gestaltete Vorgärten mit Zäunen, Hecken und weiteren Bepflanzungen vorhanden sind, würden bei einem breiteren Querschnitt und vorherigem Grunderwerb auch zwangsläufig in die privaten Bereiche eingegriffen werden, sodass diese eine Umgestaltung erfahren (müssten). Insofern wird vorgeschlagen, auf einen breiteren Querschnitt zu verzichten.

Die jeweiligen Hofzufahrten auf der Ostseite der Schützenhofstraße sollen mit Formsteinen an die Fahrbahn angeschlossen werden, sodass nicht für jeden einzelnen Zufahrt eine Absenkung des Gehwegs erforderlich ist. Dies vermindert sowohl die häufig als unangenehm empfundenen Gehwegabsenkungen und gewährleistet andererseits insbesondere Radfahrern und Rollstuhlfahrern sowie Menschen mit Rollatoren oder Kinderwagen einen komfortablen Übergang vom Gehweg auf die Fahrbahn.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Gesamtkosten für den 2. Bauabschnitt belaufen sich auch ca. 975.000 Euro. Hiervon sind ca. 520.000 Euro beitragsfähig und somit gemäß der rechtskräftigen Straßenausbaubeitragssatzung auf die Anlieger umzulegen.

Die Schützenhofstraße ist – wie bereits im 1. Bauabschnitt – als Straße mit starkem innerörtlichen Verkehr einzustufen. Gemäß der Straßenausbaubeitragssatzung haben die Anlieger zwischen 30 % (z. B. für die Fahrbahn) und 60 % (z. B. für die Parkplätze) der jeweiligen Kostenanteile zu zahlen.

Der Beitragssatz beläuft sich auf ca. 4,50 Euro je Bemessungseinheit und entspricht damit dem Beitragssatz, der ebenfalls für den 1. Bauabschnitt erhoben wurde.

Für ein mit einem Wohnhaus bebauten Grundstück zur Größe von 600 m², für welches der Bebauungsplan eine eingeschossige Bauweise festsetzt, würde hiernach ein Beitrag in Höhe von 2.700 Euro erhoben werden müssen. Im Rahmen einer Anliegerversammlung, die vor der Baumaßnahme durchgeführt wird, werden die Details der Beitragsberechnung den Anliegern vorgestellt.

Anlagen:

1. Fahrbahnquerschnitt
2. Beispiele Formsteine für die Zufahrten
3. Fotodokumentation derzeitiger Zustand

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.: 2019/016

freigegeben am **15.01.2019**

GB 1

Sachbearbeiter/in: Düring, Andre

Datum: 14.01.2019

Mitgliedschaft im Bündnis "Kommunen für biologische Vielfalt" - Antrag der Gruppe CDU/Grüne

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	28.01.2019	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	05.03.2019	Verwaltungsausschuss
Ö	01.04.2019	Rat

Beschlussvorschlag:

Ohne.

Sach- und Rechtslage:

Mit Schreiben vom 08.11.2018 (Anlage 1) beantragt die Gruppe CDU/Grüne den Beitritt der Gemeinde Rastede zum Bündnis „Kommunen für biologische Vielfalt“ (Bündnis). Begründet wird dies dadurch, dass das Bündnis seine Mitglieder bei Planung und Umsetzung von Maßnahmen des kommunalen Naturschutzes unterstützt und darüber hinaus Hilfestellung bei der Finanzierung solcher Maßnahmen gibt.

Rein formalrechtlich handelt es sich bei dem Bündnis um einen eingetragenen Verein (e.V.). Somit kann die Entscheidung über einen Beitritt nur durch den Rat der Gemeinde Rastede erfolgen (§ 58 Abs. 1 Nds. Kommunalverfassungsgesetz). Die Satzung des Bündnisses weist als Vereinszweck die Förderung des Naturschutzes aus. Dieser Zweck soll insbesondere durch folgende Maßnahmen erreicht werden:

- die Förderung und Unterstützung von Maßnahmen der Gemeinden, Städte und Landkreise zur Erhaltung und Stärkung der biologischen Vielfalt in den Bereichen Freiraumschutz im Gemeinde- beziehungsweise Kreisgebiet, Arten- und Biotopschutz, Nachhaltige Nutzung, Bewusstseinsbildung und Kooperation,
- die Förderung des fachlichen Austausches zwischen Gemeinden, Städten und Landkreisen,
- das Verfassen gemeinsamer Positionen,
- die gemeinsame Öffentlichkeitsarbeit und
- die Initiierung gemeinsamer Gutachten, Untersuchungen, Projekte etc.

Die Satzung besagt darüber hinaus, dass nur diejenigen kommunalen Gebietskörperschaften Mitglieder werden können, die die Deklaration „Biologische Vielfalt in Kommunen“ unterzeichnet haben. Diese Deklaration wurde bisher von 283 Kommunen unterzeichnet (Stand 10/2017). Aus der näheren Umgebung sind die Gemeinde Edewecht und die Stadt Oldenburg Mitglieder im Bündnis.

Die Deklaration benennt vier zentrale Handlungsfelder:

- Grün- und Freiflächen im Siedlungsbereich,
- Arten- und Biotopschutz,
- Nachhaltige Nutzung,
- Umweltbildung und Kooperation.

Die Deklaration beinhaltet die Selbstverpflichtung, Aspekte der biologischen Vielfalt als Grundlage der nachhaltigen Gemeindeentwicklung zu berücksichtigen und die Anforderungen, die an eine Erhaltung der biologischen Vielfalt vor Ort gestellt werden, bewusst in die Entscheidungen auf kommunaler Ebene einzubeziehen.

Finanzielle Auswirkungen:

Im Falle des Beitritts zum Bündnis „Kommunen für biologische Vielfalt“ wird ein jährlicher Mitgliedsbeitrag in Höhe von 165 Euro fällig.

Anlagen:

Anlage 1 – Antrag Gruppe CDU/Grüne

Anlage 2 – Flyer des Bündnisses „Kommunen für biologische Vielfalt“

Anlage 3 – Satzung des Bündnisses „Kommunen für biologische Vielfalt“

Anlage 4 – Deklaration „Biologische Vielfalt im Kommunen“

Anlage 5 – Liste der Deklarations-Unterzeichner