

Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen

Einladung

Gremium: Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen - öffentlich
Sitzungstermin: Montag, 08.05.2023, 17:00 Uhr
Ort, Raum: Ratssaal des Rathauses, Sophienstraße 27, 26180 Rastede

Rastede, den 27.04.2023

1. An die Mitglieder des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Bauen
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 17.04.2023
- TOP 4 Einwohnerfragestunde
- TOP 5 10. Änderung des Bebauungsplans 6 G "Rastede I/II Ortskern" - Teilbereich Ladestraße/An der Bleiche
Vorlage: 2023/061
- TOP 6 Bebauungsplan 118 - Fabrikweg
Vorlage: 2023/066
- TOP 7 82. Änderung des Flächennutzungsplans - Gewerbefläche Wahnbek
Vorlage: 2023/068
- TOP 8 Bebauungsplan 121 - Gewerbefläche Wahnbek
Vorlage: 2023/069
- TOP 9 Klima- und umweltschützende Festsetzungen in Bauleitverfahren
Vorlage: 2023/018

Einladung

- TOP 10 Einziehung einer Teilfläche der Gemeindestraße "Hillers Weg"
Vorlage: 2023/044
- TOP 11 Straßenbenennung – Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.19 "Gewerbeflächen Moorweg"
Vorlage: 2023/056
- TOP 12 Anfragen und Hinweise
- TOP 13 Einwohnerfragestunde
- TOP 14 Schließung der Sitzung

Mit freundlichen Grüßen
gez. Krause
Bürgermeister

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

Vorlage-Nr.: 2023/061

freigegeben am **17.04.2023**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Kahne, Tabea

Datum: 14.04.2023

10. Änderung des Bebauungsplans 6 G "Rastede I/II Ortskern" - Teilbereich Ladestraße/An der Bleiche

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	08.05.2023	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	16.05.2023	Verwaltungsausschuss
Ö	04.07.2023	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Bauen am 08.05.2023 berücksichtigt.
2. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.
3. Die 10. Änderung des Bebauungsplans 6 G mit Begründung sowie die örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Zur Übernahme der Ziele des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung in die verbindliche Bauleitplanung wird die 10. Änderung des Bebauungsplans 6 G durchgeführt. Der Geltungsbereich umfasst die Wohn- und Mischgebiete zwischen Ladestraße, Raiffeisenstraße und An der Bleiche.

Im Zuge des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung (siehe Vorlage 2019/128) wurde dieser Bereich im Ortskern als „blaue Zone“ mit mittlerer städtebaulicher Dichte gekennzeichnet. Die dortigen Vorgaben sollen nunmehr in einer verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt werden und eine veränderte bauliche Ausnutzbarkeit regeln.

Das Plangebiet wurde im Konzept zur verträglichen Innenentwicklung aufgrund seiner zentralen Lage als zu verdichtendes Gebiet vorgesehen, sodass mit der jetzigen 10. Änderung des Bebauungsplans 6 G die Voraussetzungen hierfür geschaffen werden sollen. Insoweit sollen zwei Vollgeschosse (bisher eins) zulässig sein, wobei die Traufhöhe maximal 6,5 m und die Gesamthöhe maximal 10,50 m betragen darf. In diesem Bereich sind die Dächer - mit Ausnahme untergeordneter Bauteile - symmetrisch zwischen 20° und 45° Dachneigung als Satteldach, Walmdach oder Krüppelwalmdach zu errichten. Die Errichtung von Staffelgeschossen oberhalb des 2. Vollgeschosses wird ausgeschlossen.

Die Anzahl zulässiger Wohneinheiten je Gebäude erfolgt abhängig von der Grundstücksgröße, wobei maximal 8 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig sind. Je Wohneinheit sind volle 140 qm Grundstücksfläche erforderlich. Auf den Grundstücken sind je Wohneinheit 2 Stellplätze nachzuweisen.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung ist keine Stellungnahme eingegangen. Von den Trägern öffentlicher Belange wurden überwiegend redaktionelle Hinweise gegeben, die in die Satzung aufgenommen wurden.

Der Landkreis Ammerland regt an, passive Schallschutzmaßnahmen zur planerischen Bewältigung des Verkehrslärms in den Bebauungsplan aufzunehmen. Da es sich beim Plangebiet jedoch um ein nahezu vollständig bebautes Gebiet handelt, für das durch die Änderung des Bebauungsplans nur das Maß der zulässigen Nutzung neu festgesetzt wird und die in Rede stehenden Flächen weitestgehend im Schallschatten von gewerblich genutzten Gebäuden liegen, ergeben sich keine unmittelbaren Auswirkungen auf den Immissionsschutz, sodass vorgeschlagen wird, der Anregung des Landkreises nicht zu folgen.

Vom Kampfmittelbeseitigungsdienst wurde die Sondierung der Grundstücksfläche An der Bleiche 43 vorgeschlagen, da eine Kampfmittelbelastung nicht ausgeschlossen werden könne. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen. Die Umsetzung erfolgt auf nachgelagerter Genehmigungsebene.

Auf Basis der als Anlage 1 beigefügten Abwägungsvorschläge kann der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Auswirkungen auf das Klima:

Keine, da Baurechte zuvor schon bestanden haben und jetzt nur näher differenziert, aber nicht ausgeweitet wurden.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschläge
2. Satzung mit Begründung

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

Vorlage-Nr.: 2023/066

freigegeben am **18.04.2023**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Kahne, Tabea

Datum: 18.04.2023

Bebauungsplan 118 - Fabrikweg

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	08.05.2023	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	16.05.2023	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Bauen vom 08.05.2023 berücksichtigt.
2. Dem Entwurf des Bebauungsplans 118 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:

Im Juni 2022 wurde die Aufstellung des Bebauungsplans 118 zur Überplanung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 7 beschlossen, um dort ein Mischgebiet zur planungsrechtlichen Absicherung der vorhandenen Gebäude auszuweisen. Auf die Vorlage 2022/087 wird verwiesen.

Zwischenzeitlich wurde die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit durchgeführt. Vonseiten der Öffentlichkeit ist keine Stellungnahme eingegangen.

Von den Trägern öffentlicher Belange wurden neben redaktionellen Hinweisen insbesondere Anregungen zum Immissionsschutz vorgetragen. Da es sich bei dem Plangebiet jedoch um ein bereits bebauten Gelände handelt, für das lediglich die bauplanungsrechtliche Gebietstypenausweisung verändert aber ansonsten keine

zusätzliche Bebauung vorgesehen ist, wird auf die Festsetzung von weitergehenden Lärmschutzmaßnahmen auf Bebauungsplanebene verzichtet. Im vorliegenden Fall kann auf Bauantragsebene dem Immissionsschutz durch Anordnung schutzbedürftiger Wohnräume auf der lärmabgewandten Gebäudeseite ausreichend Rechnung getragen werden.

Im Vergleich zum Vorentwurf aus Juni 2022 wurde der südliche Teil des Plangebietes als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ vorgesehen und die Baugrenzen wurden enger um die Bestandsgebäude gelegt. Hierdurch wird sichergestellt, dass keine zusätzliche Bebauung ermöglicht wird und das Planungsziel – lediglich die Absicherung der vorhandenen Gebäude – dauerhaft erreicht bleibt.

Die Kompensation des Flächeneingriffs erfolgt nun nicht mehr innerhalb des Plangebietes, sondern auf einer im Eigentum des Vorhabenträgers stehenden Grünfläche im Bereich der Birkenstraße und wird durch Regelung im abzuschließenden städtebaulichen Vertrag sichergestellt.

Als nächster Verfahrensschritt ist die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten des Verfahrens werden durch den Antragsteller im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages übernommen.

Auswirkungen auf das Klima:

Auf die Ausführungen im Rahmen des Bebauungsplanes wird verwiesen.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschläge
2. Entwurf – Planzeichnung
3. Entwurf – Begründung mit Umweltbericht

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.: 2023/068

freigegeben am **24.04.2023**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Kahne, Tabea

Datum: 21.04.2023

82. Änderung des Flächennutzungsplans - Gewerbefläche Wahnbek

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	08.05.2023	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	16.05.2023	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung der 82. Flächennutzungsplanänderung wird beschlossen.
2. Dem Vorentwurf zur 82. Änderung des Flächennutzungsplanes – Gewerbefläche Wahnbek einschließlich Begründung und Umweltbericht wird zugestimmt.
3. 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:

Mit der vorliegenden 82. Änderung des Flächennutzungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für gewerbliche Bauflächen an der Oldenburger Straße im Ortsteil Wahnbek geschaffen werden. Diese Bauleitplanung geht zurück auf einen Antrag von Alexandra Cirja von Nord-Automobile e.K., der bereits im September 2022 im Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen vorgestellt wurde (s. Vorlage 2022/134).

Frau Cirja ist Eigentümerin der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche zwischen dem bestehenden Betriebsgrundstück Nord-Automobile und der vorhandenen Bebauung an der Memelstraße. Für diese Flächen besteht bisher kein Bebauungsplan, sodass sie als Außenbereich gem. § 35 BauGB nicht für weitere bauliche Entwicklungen zur Verfügung stehen.

Ursprünglich war vorgesehen, dort Gewerbe- und Mischgebietsflächen zu entwickeln, die der Ansiedlung von verschiedenen Nutzungen dienen sollten. Dieser Planungsidee wurde mit Vorlage 2022/134 grundsätzlich zugestimmt.

Im Zuge der Ausarbeitung der konkreten städtebaulichen Planungsunterlagen wurde jedoch deutlich, dass insbesondere aufgrund immissionsschutzrechtlicher Belange, nur die Ausweisung von Gewerbegebieten zielführend ist. Insoweit sind künftig keine über das betriebsbezogene Wohnen hinausgehenden allgemeinen Wohnnutzungen zulässig, sodass sich das Plangebiet zu einem klassischen Gewerbegebiet entwickeln lässt.

Mit der 82. Änderung des Flächennutzungsplans wird das Plangebiet künftig als gewerbliche Baufläche dargestellt und bereitet somit die Aufstellung des Bebauungsplans 121, der Gewerbegebiete festsetzt, vor.

Nähere Erläuterungen werden in der Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Bauen am 08.05.2023 gegeben.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags durch den Investor getragen.

Auswirkungen auf das Klima:

Durch die Versiegelung und Überbauung der künftigen Bauflächen werden die lokalen Klimabedingungen verändert sowie klima- und energierelevante Ressourcen in Anspruch genommen.

Anlagen:

1. Vorentwurf Planzeichnung
2. Vorentwurf Begründung
3. Vorentwurf Umweltbericht

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.: 2023/069

freigegeben am **24.04.2023**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Kahne, Tabea

Datum: 21.04.2023

Bebauungsplan 121 - Gewerbefläche Wahnbek

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	08.05.2023	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	16.05.2023	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 – Gewerbeflächen Wahnbek wird beschlossen.
2. Dem Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 121 – Gewerbeflächen Wahnbek einschließlich Begründung und Umweltbericht wird zugestimmt.
3. 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 BauGB durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Der Bebauungsplan 121 soll im Parallelverfahren zur 82. Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt werden und 2,1 ha Gewerbegebiet an der Oldenburger Straße im Ortsteil Wahnbek ausweisen. Diese Bauleitplanung geht zurück auf einen Antrag von Alexandra Cirja von Nord-Automobile e.K., der bereits im September 2022 im Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen vorgestellt wurde (s. Vorlage 2022/134).

Frau Cirja ist Eigentümerin der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche zwischen dem bestehenden Betriebsgrundstück Nord-Automobile und der vorhandenen Bebauung an der Memelstraße. Für diese Flächen besteht bisher kein Bebauungsplan, sodass sie als Außenbereich gemäß § 35 BauGB nicht für weitere bauliche Entwicklungen zur Verfügung stehen. Ursprünglich war vorgesehen, dort Gewerbe- und Mischgebietsflächen zu entwickeln, die der Ansiedlung von verschiedenen Nutzungen dienen sollten. Dieser Planungs idee wurde mit Vorlage 2022/134 grundsätzlich zugestimmt.

Im Zuge der Ausarbeitung der konkreten städtebaulichen Planungsunterlagen wurde jedoch deutlich, dass, insbesondere aufgrund immissionsschutzrechtlicher Belange, nur die Ausweisung von Gewerbegebieten zielführend ist. Insoweit sind künftig keine über das betriebsbezogene Wohnen hinausgehenden allgemeinen Wohnnutzungen zulässig, sodass sich das Plangebiet zu einem klassischen Gewerbegebiet entwickeln lässt.

Daher werden im Bebauungsplan 121 Gewerbegebiete festgesetzt, die aufgrund der Festsetzung von Lärmemissionskontingenten nur eingeschränkt ausgenutzt werden können. Durch die Lärmemissionskontingente wird sichergestellt, dass innerhalb des Plangebietes nur so viel Lärm von den ansiedelnden Nutzungen erzeugt wird, dass an den umliegenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen die zulässigen Lärmwerte eingehalten werden.

Die Erschließung ist über eine private Verkehrsfläche vorgesehen, die an die Oldenburger Straße angeschlossen wird. Im Übergang zur Oldenburger Straße ist eine 10 m breite private Grünfläche vorgesehen, die mit einem Anpflanz- und Erhaltungsgebot überlagert wird. Insoweit dürfen die Hauptnutzungen, beispielsweise auch Ausstellungsflächen, nicht unmittelbar bis an die Straßenkante herangrenzen. Durch die Aufnahme von Wallheckenschutzstreifen werden die außerhalb des Plangebietes vorhandenen Wallhecken geschützt und lediglich ein Wallheckendurchbruch zum vorhandenen Gewerbegebiet Brombeerweg zugelassen.

Wie in Gewerbegebieten üblich, wird der Verkauf von zentrenrelevanten Sortimenten ebenso ausgeschlossen wie die in Gewerbegebieten (nur ausnahmsweise) zulässigen Nutzungen Tankstellen, Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügsstätten.

Der städtebauliche Vertrag, in dem auch eine weitergehende Steuerung der zulässigen Nutzungen erfolgt, wird im weiteren Verfahren ausgearbeitet und spätestens zur Entwurfsfassung beziehungsweise zum Beschluss der öffentlichen Auslegung abgeschlossen.

Zudem wurden in den Vorentwurf des Bebauungsplans 121 textliche Festsetzungen aufgenommen, die die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien bei Stellplätzen und Zufahrten, die Begrünung von mindestens 25 % der Fassadenfläche, und die Anpflanzung eines Baumes je 10 Stellplätze vorschreiben. Für die Dachflächen wird eine Photovoltaiknutzung verpflichtend vorgesehen. Die Verwendung fossiler Brennstoffe für die Wärme und Warmwasserversorgung wird ausgeschlossen.

Mit dem vorliegenden Vorentwurf soll der Aufstellungsbeschluss und somit die Einleitung des Bauleitplanverfahrens beschlossen werden. Hierzu erhalten die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange die Möglichkeit zur Stellungnahme im frühzeitigen Verfahren.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags durch den Investor getragen.

Auswirkungen auf das Klima:

Durch die Versiegelung und Überbauung der künftigen Bauflächen werden die lokalen Klimabedingungen verändert sowie klima- und energierelevante Ressourcen in Anspruch genommen.

Anlagen:

1. Vorentwurf Planzeichnung
2. Vorentwurf Begründung
3. Vorentwurf Umweltbericht

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

Vorlage-Nr.: 2023/018

freigegeben am **19.04.2023**

GB 1

Sachbearbeiter/in: Unnewehr, Stefan

Datum: 20.02.2023

Klima- und umweltschützende Festsetzungen in Bauleitverfahren

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	08.05.2023	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	16.05.2023	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, einen Investorenwettbewerb für das Baugelände „Roggenmoorweg“ auf der Grundlage der als Anlage zu dieser Vorlage erarbeiteten Gestaltungsregelungen durchzuführen.
2. Die Gestaltungsregeln stellen einen Orientierungsrahmen für die Vergabe von Grundstücken dar.
3. Als Mindestverkaufspreis der Flächen wird ein Quadratmeterpreis in Höhe von 150 Euro festgesetzt.

Sach- und Rechtslage:

Die Gruppe SPD / Bündnis 90/Die Grünen / UWG hatte einen Antrag zur Berücksichtigung von klima- und umweltschützenden Festsetzungen in Bauleitverfahren in der Gemeinde Rastede eingereicht. In diesem Zusammenhang war beschlossen worden, ein qualifiziertes Fachplanungsbüro mit der Erarbeitung eines Konzeptvorschlages am Beispiel des Bebauungsplangebietes „Roggenmoorweg“ zu beauftragen, um konkrete Vorschläge für die Umsetzung der Zielsetzung der Klimaneutralität zu erhalten, die auch für künftige Bauleitplanverfahren Verwendung finden können (vgl. Vorlage 2022/074 nebst Anlagen/Antrag).

Dabei versteht die Verwaltung die Intention des Antrages so, dass es um mehr gehen soll als nur die Erreichung der Klimaneutralität, sondern auch darum, klima- und umweltschützende Maßnahmen, wie beispielsweise Flächenverbrauch, Versiegelung, regionale Materialauswahl, Begrünung und Gemeinschaftsflächen in die kommunale Bauleitplanung zu integrieren. Das so formulierte Ziel erfordert von allen beteiligten Akteuren eine deutlich veränderte Herangehensweise mit veränderten Umsetzungsprozessen.

Allerdings verfügt die Gemeinde nicht über Erkenntnisse, die die Marktgängigkeit der Überlegungen untermauern könnte. Ziel ist es deshalb, frühzeitig Hindernisse zu erkennen, um so Fehlplanungen möglichst zu verhindern.

Zwischenzeitlich hat das beauftragte Büro OMP, Rastede, ein Konzeptpapier und einen Katalog mit Gestaltungsregeln erarbeitet. Das Gesamtpaket wird im Rahmen der Sitzung ausführlich dargestellt.

Der Vorlage wird nur ein Auszug der Unterlagen beigelegt, der den Auftragsgegenstand und die Herangehensweise wiedergeben soll (Anlage 1). Der vollständige Vortrag wird im Anschluss an die Sitzung mit dem Sitzungsprotokoll zur Verfügung gestellt, da er nicht selbsterklärend ist und lediglich zur Unterstützung herangezogen wird, um Ideen vorzustellen.

Unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Gebietes, der Zielvorstellungen und der damit verbundenen Erläuterungen schlägt die Verwaltung ein gestuftes Verfahren vor, um Vorschläge in Form eines Wettbewerbes von potentiellen Investoren für eine Gebietsentwicklung zu erhalten und erst darauf aufbauend eine Bauleitplanung durchzuführen.

Bei diesem gewählten Verfahren muss natürlich ein Mindestverkaufspreis durch die Gemeinde festgelegt werden, der allerdings aufgrund der Besonderheit des Vorgehens und der damit verfolgten Ziele ausnahmsweise unterhalb des „vollen Wertes“ (§ 125 NKomVG) liegen kann. Deshalb wird vorgeschlagen, den Mindestverkaufspreis auf 150 Euro/m² festzusetzen, da so sichergestellt wäre, dass mindestens die Einstands- und Basiserschließungskosten der Gemeinde gedeckt wären.

Die Vergabe des Baugebietes könnte an einen oder mehrere Investoren erfolgen. Sowohl die Vergabe des gesamten Gebietes an einen Investor als auch die Aufteilung in mehrere Quartiere bietet Chancen und Risiken.

Ein wesentlicher Vorteil der Vergabe an nur einen Investor läge darin, dass die Gestaltungsräume deutlich größer würden und gerade gebäude- oder quartiersweise übergreifende Ideen leichter zu realisieren wären. Die weitere Bauleitplanung und Erschließung des Gebietes durch die Gemeinde könnte dann eng mit dem Investor abgestimmt und umgesetzt werden. Fraglich ist allerdings, ob ein leistungsfähiger Investor gefunden werden kann, der finanziell in der Lage ist, ein so großes Projekt in Rastede alleine zu realisieren.

Die Frage der Finanzierung dürfte bei einer quartiersweisen Vergabe deutlich weniger ins Gewicht fallen, allerdings müssten dann deutlich mehr Vorgaben durch die Gemeinde erfolgen, was wiederum potenziellen Investoren die Umsetzung der vorgestellten Gestaltungsregeln erschweren würde.

Themen wie Straßen- und Wegeführung, Lage und Gestaltung von Gemeinschaftsflächen und / oder einer sogenannten Allmende (auf die Ausführungen des Büros im Rahmen des Vortrages wird verwiesen), eines Wassermanagements oder auch einer zentralen Beheizung müssten dann frühzeitig durch die Gemeinde festgelegt werden, um eine quartiersweise oder auch (eingeschränkte) Einzelvermarktung zu ermöglichen.

In allen Fällen muss dem Investor oder den Investoren ein angemessener Zeitraum zur vollständigen Umsetzung eingeräumt werden, der aus Sicht der Verwaltung ca. 5 bis 8 Jahre betragen sollte.

Da es sich bei dem Mustergebiet „Roggenmoorweg“ mit ca. 28.600 m² um ein relativ kleines Areal handelt, wurden Fragen rund um den sozialen Wohnungsbau nicht ausdrücklich thematisiert.

Die Verwaltung schlägt vor, die vorgestellten Gestaltungsregeln (Anlage 2) als Gestaltungsrahmen zu beschließen. Für die Bewertung der Gestaltungsregeln im Rahmen des beschriebenen Wettbewerbs wird die Festlegung einer Punkteskala empfohlen, wobei ein entsprechender Vorschlag ebenfalls im Rahmen der Sitzung vorgestellt wird.

Auf Basis des Konzeptes des / der erfolgreichen Investors / Investoren kann anschließend die bauplanerische Beordnung des Gebietes erfolgen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die finanziellen Auswirkungen stehen im direkten Zusammenhang mit den weiteren Beschlüssen zu dem in Rede stehenden Baugebiet und werden zu gegebener Zeit dargestellt.

Auswirkungen auf das Klima:

Die planerische Neuausrichtung künftiger Baugebiete der Gemeinde Rastede hat zunächst noch keine Auswirkungen auf das Klima. Bei einer entsprechenden Umsetzung – bis hin zur Klimaneutralität – werden die Klimaschutzziele der Gemeinde nachhaltig gefördert.

Anlagen:

Anlage 1 - Auszug aus der Konzeptstudie/Präsentation von OMP
Anlage 2 - Gestaltungsregeln

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.: 2023/044

freigegeben am **12.04.2023**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Rädicker, Nico

Datum: 29.03.2023

Einziehung einer Teilfläche der Gemeindestraße "Hillers Weg"

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	08.05.2023	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	16.05.2023	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Die in der Anlage 1 rot dargestellte Teilfläche der Gemeindestraße „Hillers Weg“ wird gem. § 8 I NStrG eingezogen.

Sach- und Rechtslage:

Im Rahmen der Erweiterungspläne der Fa. August Brötje Handel KG, Schafjückenweg 1, 26180 Rastede, wird beabsichtigt, neben den bereits vorhandenen Grundstücksflächen, ein weiteres Gewerbegrundstück (Flurstück 7/65 der Flur 49) im Industriegebiet zu erwerben (s. Anlage 1, blaue Markierung). Um die dann im Eigentum der Firma stehenden Flächen in ihrer Gesamtheit optimal nutzen zu können, soll ein Teilbereich der Gemeindestraße „Hillers Weg“ (Flur 49, Flurstück 7/33) eingezogen und späterhin veräußert werden. Der betroffene Teilbereich ist in der Anlage 1 rot markiert.

Die Gemeindestraße „Hillers Weg“ ist durch Überführung als vorhandene Straße zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Nds. Straßengesetzes (NStrG) im Jahr 1980 als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet worden. Mit der bestehenden Widmung wird der Gemeingebrauch der Straße eröffnet, sodass jedermann die Benutzung der Verkehrsfläche im Rahmen der Widmung und der verkehrsrechtlichen Vorschriften gestattet ist. Mit der nun beabsichtigten Einziehung erlischt der Gemeingebrauch durch Anlieger und der Öffentlichkeit. Ein Rechtsanspruch auf die Aufrechterhaltung des Gemeingebrauchs besteht nicht (vgl. § 14 Abs.2 NStrG). Die Einziehung des Teilbereichs der Gemeindestraße ist aufgrund einer fehlenden beziehungsweise entbehrlichen Verkehrsbedeutung angedacht. Gem. § 8 Abs.1 NStrG soll eine Straße vom Träger der Straßenbaulast eingezogen werden, wenn sie keine Verkehrsbedeutung mehr hat oder überwiegende Gründe des öffentlichen Wohles für ihre Beseitigung vorliegen. Die Absicht der Einziehung ist i.S.d. § 8 Abs.2 NStrG dabei grundsätzlich mindestens drei Monate vorher ortsüblich bekannt zu machen.

Die Ankündigung der Einziehung der genannten Teilfläche wurde am 08.09.2022 in der NWZ veröffentlicht und anschließend drei Monate zur Einsichtnahme ausgelegt. Über die rechtliche Vorgabe der öffentlichen Bekanntmachung hinaus sind die betroffenen Anlieger schriftlich über das beabsichtigte Einziehungsverfahren und dessen Folge daraus informiert und insbesondere auf die Möglichkeit der Abgabe einer Stellungnahme hingewiesen worden. Im Zuge der Auslegung ist lediglich eine Stellungnahme eines Anliegers eingegangen, welcher das Vorhaben zur Einziehung des Teilbereichs der Straße begrüßt. Sonstige Anregungen oder Hinweise von Dritten, die gegen eine Einziehung sprechen würden, waren nicht zu verzeichnen.

Wesentliches Entscheidungsmerkmal über eine Einziehung ist das Vorliegen einer fehlenden beziehungsweise entbehrlichen Verkehrsbedeutung. Hierbei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass die Gemeindestraße bereits seit 2015 mit Aufstellung des Verkehrszeichens 250 (Durchfahrt verboten) und dem Zusatzzeichen „Fahrradfahrer und Anlieger frei“ für den normalen Durchgangsverkehr gesperrt ist. Ferner ist beabsichtigt, entlang der südlich verlaufenden Grundstücksgrenze der Flurstücke 7/44 und 7/65 der Flur 49 eine öffentliche Fuß- und Radweganlage als alternative Querverbindung (s. Anlage 1, gelbe Markierung) zwischen dem verbleibenden Teilbereich des Hillers Weges und der Gemeindestraße „Am Autobahnkreuz“ zu schaffen.

Unter Berücksichtigung der Ausführungen liegt folglich für den nunmehr einzuziehenden Teilbereich des Hillers Weges eine fehlende beziehungsweise entbehrliche Verkehrsbedeutung vor.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel für die öffentliche Bekanntmachung stehen in ausreichender Höhe zur Verfügung.

Auswirkungen auf das Klima:

Keine.

Anlagen:

Anlage 1 - Übersichtsplan

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

Vorlage-Nr.: 2023/056

freigegeben am **12.04.2023**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Rädicker, Nico

Datum: 06.04.2023

Straßenbenennung – Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.19 „Gewerbeflächen Moorweg“

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	08.05.2023	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	16.05.2023	Verwaltungsausschuss
Ö	04.07.2023	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die im Lageplan als Planstraße A (blau) bezeichnete Erschließungsstraße erhält die Bezeichnung „Moorweg“.
2. Die im Lageplan als Planstraße B (rot) bezeichnete Erschließungsstraße erhält die Bezeichnung „Heinemann-Straße“.

Sach- und Rechtslage:

Mit Vorlage 2022/095 war in der Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Bauen am 20.06.2022 eine Beschlussfassung zur Straßenbenennung im Gewerbegebiet „Moorweg“ vorgenommen worden. Dabei hatte sich in der Folge herausgestellt, dass aufgrund geschichtlicher Ereignisse von der Benennung der Straße gemäß dem ursprünglichen Vorschlag Abstand genommen werden sollte.

Unter Berücksichtigung dieser Entwicklung werden nunmehr folgende Straßenbezeichnungen vorgeschlagen:

Planstraße A (blau) – „Moorweg“

Auf die Ausführungen in der Vorlage 2022/095 wird verwiesen.

Planstraße B (rot) – „Heinemann-Straße“

Die Firma Heinemann wurde am 1. April 1927 von Hinrich Heinemann in Rastede gegründet. Der Betrieb umfasste ein Fuhrparkgeschäft mit angegliederter Sandgrube und Abfallentsorgung, welches anfänglich noch mit Pferd und Wagen durchgeführt wurde. Später wurden erste Kraftfahrzeuge in den Fuhrpark des Betriebes aufgenommen.

Während des zweiten Weltkriegs ruhten die Geschäfte, die 1948 der Sohn des Firmengründers, Hans Heinemann, wieder aufnahm. Die Firma Heinemann galt damals als Betreiber der ersten staubfreien Müllabfuhr im gesamten Weser-Ems-Raum. Im Jahr 1979 wurde der Firmensitz an der Kleibroker Straße 99 in Rastede eröffnet. Das Unternehmen war bis 1996 fast 70 Jahre im Familienbesitz.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Auswirkungen auf das Klima:

Keine.

Anlagen:

Anlage 1 – Lageplan