

Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen

E i n l a d u n g

Gremium: Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen - öffentlich
Sitzungstermin: Montag, 09.02.2004, 16:00 Uhr
Ort, Raum: Ratsaal des Rathauses

Rastede, den 29.01.2004

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 19.01.2004
- TOP 4 Ausbau des Meenheitsweges
Vorlage: 2003/276
- TOP 5 Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für "Flächen nördlich des Nethener Weges" im Ortsteil Hahn-Lehmden / Nethen
Vorlage: 2004/009
- TOP 6 24. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rastede
Vorlage: 2003/304 - wird nachgereicht -
- TOP 7 Bebauungsplan Nr. 75 - Im Göhlen
Vorlage: 2004/014
- TOP 8 Anfragen und Hinweise
- TOP 9 Schließung der Sitzung

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung

gez. Henkel
1. Gemeinderat

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

Vorlage-Nr.: 2003/276

freigegeben am 01.12.2003

GB 3

Sachbearbeiter/in:

Datum: 25.11.2003

Ausbau des Meenheitsweges

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	09.02.2004	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	17.02.2004	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Der Meenheitsweg wird gemäß der Variante III mit einem Regelquerschnitt von 5,50 m Breite als verkehrsberuhigter Ausbau mit Mittelentwässerung, einer Befestigung aus Betonsteinpflaster und örtlichen Einengungen ausgebaut.

Den Anwohnern ist dieser Regelquerschnitt und die sich daraus ergebenden evtl. Änderungen der Straßenausbaubeiträge in einer erneuten Anliegerversammlung vorzustellen.

Sach- und Rechtslage:

Mit Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 17.04.2001 ist die Verwaltung beauftragt worden zu prüfen, ob der dort beschlossene und gewünschte neue Regelquerschnitt des Meenheitsweges im Einklang mit den Anwohnern umsetzbar ist. In einer ersten Anliegerversammlung am 25.04.2001 wurde den Anliegern der Ausbau des Meenheitsweges vorgestellt. Für die Umsetzung des Regelquerschnittes ist im vorderen Bereich Richtung Wilhelmshavener Straße von den ersten drei Grundstücken Grunderwerb notwendig. Mit den betroffenen Anwohnern sind in den folgenden Wochen Gespräche geführt worden. Diese waren erst zu einer Verkaufsaussage bereit, wenn sie wissen was hinsichtlich der Straßenausbaubeiträge auf die Anwohner zukommt. Am 05.06.2003 hat die Anwohnerversammlung zum Thema Straßenausbaubeiträge stattgefunden. Im Anschluss daran wurden die Verkaufsgespräche wieder aufgenommen. Mit den Grundstückseigentümern konnte keine Einigung erzielt werden, ohne auf unverhältnismäßig hohe Forderungen einzugehen, so dass der gewünschte Regelquerschnitt mit einer Fahrbahn von 5,00 m Breite und einem einseitigen Fußweg von 2,00 m Breite ohne anderweitige Konsequenzen nicht umsetzbar ist.

Im nachfolgenden werden verschiedene Varianten vorgestellt, die sich als Alternativen ohne Grunderwerb anbieten. Die einzelnen Varianten werden nachfolgend beschrieben und in der Sitzung anhand von Plänen eingehend erläutert.

Variante I:

Fahrbahnbreite: 5,00 m

Rad-/Gehwegbreite: 2,00 m auf Hochbord

Konsequenz: Aufgrund des nicht möglichen Grunderwerbs kann bei dieser Variante der Erhalt der Bäume auf der Nordseite nicht gewährleistet werden.

Variante II:

Fahrbahnbreite: 5,00 m

Rad-/Gehwegbreite: 1,50 m auf Hochbord (an Engstellen 1,20 m)

Konsequenz: Die Variante stellt, im Verhältnis zur ersten Variante, eine geringe Verbesserung der Baumsituation dar. Die Einengung erfolgt auf einem 90,00 m langen Teilstück, hier ist ein Begegnungs- bzw. Überholverkehr Fahrradfahrer/Fahrradfahrer; Fußgänger/Fußgänger mit Kinderwagen nicht möglich.

Variante III:

Fahrbahnbreite: 5,50 m

Verkehrsberuhigter Ausbau mit Mittelentwässerung und einer Befestigung aus Betonsteinpflaster und örtlichen Einengungen.

Konsequenz: Der Baumbestand an der Nordseite kann bestehen bleiben. Für die Fuß- und Radfahrer gibt es keinen separat abgesetzten Fuß- und Radweg.

Seinerzeit ist Tenor in den Gremiensitzungen gewesen, das charaktertypische Bild des Meenheitsweges mit den Bäumen entlang der Nordseite zu erhalten und den Meenheitsweg in einer Breite auszubauen, die die Ansprüche aus den verkehrlichen Belastungen erfüllt. Bei den zuvor genannten Varianten 1 und 2 können die Bäume an der Nordseite größtenteils nicht erhalten bleiben. Die markanten Bäume wurden in Augenschein genommen und als erhaltenswürdig eingestuft. Die Lebenserwartung beträgt mindestens noch 25 Jahre, so dass eine Fällung zugunsten des Straßenausbaus einen Verlust für das Landschaftsbild darstellt.

Aus dem Verkehrsentwicklungskonzept ist in der Trendprognose „Verkehr 2015“ eine Belastung für den Meenheitsweg mit 3150 Fahrzeugen (Kfz/24h) angegeben. Hier ist neben der natürlichen Verkehrszunahme bereits der Verkehr aus dem Baugebiet Nr. 62 – Meenheitsweg enthalten. Der Anteil des Schwerverkehrs spielt eine untergeordnete Rolle und ist zur Zeit mit 0 – 15 % [76 Kfz/24 h] als gering einzustufen. Im Wunschliniennetz des Verkehrsentwicklungsplanes ist kein Radweg bzw. kombinierter Geh-/Radweg vorgesehen.

In Anbetracht der vorgegebenen Kriterien aus dem Verkehrsentwicklungsplan in Verbindung mit den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen bietet sich hier ein Regelquerschnitt mit einer Fahrbahnbreite von 5,00 m an. Dieser ist ausreichend für einen Begegnungsverkehr PKW / LKW bei verminderter Geschwindigkeit ($V < 40$ km/h) und erfüllt die verkehrlichen Belastungen des Meenheitsweges. Bei allen drei vorgeschlagenen Varianten beträgt die Fahrbahnbreite 5,00 m bzw. 5,50 m und erfüllt somit dieses Kriterium. Die in der Variante 3 angegebenen Einengungen betragen 3,50 m. Gemäß einer Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Weser-Ems sollen Straßen eine befahrbare Mindestbreite von 3,50 m haben, damit diese problemlos von landwirtschaftlichen Fahrzeugen befahren werden können. Somit sind die in der Variante 3 genannten Einengungen kein Problem für landwirtschaftliche Fahrzeuge.

Unter Berücksichtigung der verkehrlichen und landschaftsgestalterischen Aspekte ist die Umsetzung der Variante III die bevorzugte Lösung. Hier kann die für den Meenheitsweg gestalterisch wertvolle Baumreihe an der Nordseite erhalten bleiben und die Ansprüche aus den Verkehrsbelastungen werden erfüllt. Die Erfahrungen dieses Regelquerschnittes , angewendet in der Anton-Günther-Straße, haben gezeigt, dass er für diese Verkehrsbelastungen ausreichend und für Fuß- und Radfahrer praktikabel ist.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel sind im Haushaltsjahr 2004 eingeplant.

Anlagen:

Keine.

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

Vorlage-Nr.: 2004/009

freigegeben am 15.01.2004

GB 3**Datum: 15.01.2004**

Sachbearbeiter/in: Zech, Guido

Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für "Flächen nördlich des Nethener Weges" im Ortsteil Hahn-Lehmden / Nethen

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	09.02.2004	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	10.02.2004	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf zur Aufstellung einer Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) für „Flächen nördlich des Nethener Weges“ im Ortsteil Hahn-Lehmden / Nethen wird beschlossen.
2. Auf dieser Grundlage wird die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Nr. 2 und 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.
3. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht vorzunehmen.

Sach- und Rechtslage:

Auf die Sitzung des Verwaltungsausschusses vom 01.07.2003 (Vorlage 2003/136) wird verwiesen.

Das mit der Planung beauftragte Planungsbüro NWP, Oldenburg, hat zwischenzeitlich einen Entwurf zur Aufstellung einer Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für „Flächen nördlich des Nethener Weges“ im Ortsteil Hahn-Lehmden / Nethen erarbeitet.

Zwischenzeitlich wurden sowohl der städtebauliche als auch der Erschließungsvertrag seitens der Eigentümerinnen unterzeichnet.

Gegenstand der Planung ist die Fortsetzung der Bebauung am Nethener Weg mit Hilfe einer Innenbereichssatzung. Hier wird eine Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen; es handelt sich daher um einen Untertyp der Innenbereichssatzungen, die sogenannte Ergänzungs- bzw. Einbeziehungssatzung. Die in Rede stehende Fläche ist im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

Durch die vorliegende Planung wird eine Bebaubarkeit mit 3-4 Wohnhäusern ermöglicht. Nach Realisierung dieser Bebauung würde voraussichtlich der gegenüberliegende Bereich, südlich des Nethener Weges, ebenfalls für eine Innenbereichssatzung in Frage kommen.

Bei Aufstellung eines späteren Bebauungsplanes für die nördlich des Satzungsbereiches gelegenen Flächen gemäß des „städtebaulichen Konzeptes Nethen“ von 1997 (s. Vorlage 2003/036) könnte der hier abgerundete Bereich dann gfls. überplant werden.

Hinsichtlich des Verfahrens schreibt § 34 Abs. 5 Satz 1 BauGB die Anwendung des sogenannten vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Nr. 2 und 3 BauGB vor. Dies bedeutet, dass die Gemeinde auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung verzichtet und direkt eine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bei paralleler Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB durchführt.

Näheres wird das Planungsbüro in der Sitzung vortragen.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

1. Planzeichnung mit Planzeichenerklärung
2. Textliche Festsetzungen und Hinweise

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

Vorlage-Nr.: 2003/304

freigegeben am 21.01.2004

GB 3

Sachbearbeiter/in: Zech, Guido

Datum: 30.01.2004

24. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rastede

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	09.02.2004	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	10.02.2004	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Die 24. Flächennutzungsplanänderung nebst Erläuterungsbericht wird gemäß § 1 Abs.3 Baugesetzbuch beschlossen.
2. Die im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der frühzeitigen Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage, sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 09.02.2004 berücksichtigt.
3. Dem Entwurf der 24. Flächenutzungsplanänderung nebst Erläuterungsbericht wird zugestimmt.
4. Die öffentliche Auslegung und Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
5. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht durchzuführen.

Sach- und Rechtslage:

Gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 16.12.2003 (Beschlussvorlagen Nr. 2003/285) ist die frühzeitige Beteiligung der Bürger in Form einer zweiwöchigen öffentlichen Auslegung bis zum 05.01.2004 durchgeführt worden. Außerdem hat auch die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) bis zum 26.01.2004 stattgefunden.

Dabei wurden vom Landkreis mehrere Anregungen und Bedenken vorgebracht.

Dem Hinweis eines potentiellen §28a - (Niedersächsisches Naturschutzgesetz) Biotops wird in der 6. Kalenderwoche durch einen Ortstermin nachgegangen. Über die Ergebnisse wird in der Sitzung berichtet.

Alle Abwägungsvorschläge sind dieser Vorlage als Anlage 3 beigelegt.

Gegenüber dem Vorentwurf hat sich nunmehr aufgrund technischer Erfordernisse der Niederschlagswasserbeseitigung und der Grundstücksverfügbarkeit die Lage des Regenwasserrückhaltebeckens im Nordwesten des Planbereiches konkretisiert. Dies hat zur Folge, dass sich die ursprünglich dargestellte Fläche „RRB“ erheblich reduziert.

Zwischenzeitlich konnten zudem die bereits seitens der Verwaltung im Vorfeld erfragten archäologischen Untersuchungen nahezu abgeschlossen werden.

Die Untersuchung der ersten, im Bereich des künftigen Bebauungsplanes Nr. 75 gelegenen Fundstelle, hat im Rahmen der Bauleitplanung keine zu berücksichtigenden Ergebnisse gebracht. Die zweite potentielle Fundstelle wird bei entsprechender Wetterlage in Absprache mit der Bezirksregierung in Kürze untersucht. Die Ergebnisse werden im Erläuterungsbericht dargestellt.

Nähere Erläuterungen werden in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen durch das Planungsbüro NWP gegeben.

Die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange können nunmehr unter Berücksichtigung der Abwägungsvorschläge durchgeführt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

Anlagen:

1. Planzeichnung.
2. Planzeichenerklärung
3. Abwägungsvorschlag der Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

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

Vorlage-Nr.: 2004/014

freigegeben am 22.01.2004

GB 3

Sachbearbeiter/in: Zech, Guido

Datum: 23.01.2004

Bebauungsplan Nr. 75 - Im Göhlen

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	09.02.2004	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	10.02.2004	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Der Vorentwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes 75 – Im Göhlen mit örtlichen Bauvorschriften wird beschlossen.
2. Auf dieser Grundlage wird die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Form einer zweiwöchigen Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.
3. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht vorzunehmen.

Sach- und Rechtslage:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 18.11.2003 (Vorlage 2003/239) die Verwaltung beauftragt auf Grundlage der vorgestellten Rahmenplanung (Variante I) die Bauleitplanung einzuleiten.

Nunmehr wurde der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 75 – Im Göhlen seitens des mit der Planung beauftragten Büros NWP, Oldenburg, erarbeitet.

Der Vorentwurf beruht auf den Vorgaben der beschlossenen Rahmenplanung, den Erfordernissen der Erschließung und den Vorgaben der Verwaltung, die insbesondere Rücksicht auf einen marktgerechten Grundstückszuschnitt und die eigentumsrechtlichen Vorgaben nehmen.

Der Vorentwurf beinhaltet folgende wesentliche Punkte:

- Voraussichtlich werden 46 Grundstücke durch die Planung bereitgestellt.
- Die Mindestgröße liegt voraussichtlich in jedem Fall über 600 qm.
- Daneben gibt es zwei exklusive, sehr großzügig geschnittene Grundstücke im Nordosten entlang des künftigen Regenwasserrückhaltebeckens, die ca. 1.900 qm bzw 2.050 qm aufweisen. Eine Nachfrage nach derartigen Grundstücken wird vereinzelt an die Verwaltung herangetragen und soll durch diese Bereitstellung befriedigt werden.
- Die Bauleitplanung nimmt erstmalig für die Gemeinde Rastede die Erschließungsplanung dahingehend auf, dass z.B. Parkflächen bereits im Bebauungsplan dargestellt werden und Grünflächen den künftigen Grundstücken unmittelbar zugeordnet und mit veräußert werden. Ziel ist es hierbei, die zu pflegenden Straßengrünflächen aus der Zuständigkeit der Gemeinde in die Verantwortung der Anlieger zu geben.
- Der dargestellte Kinderspielplatz wird zur Versorgung aller drei Bauabschnitte des Rahmenplangebietes dienen und soll im Zuge der Erschließungsarbeiten hergestellt werden.
- Die Altanlieger in der Straße „Am Wiesenrand“ erhalten großzügig eingeräumte Abstände zur neuen Bebauung.
- Die Erschließung erfolgt ausschließlich über die Straße „Koppelweg“.
- Das Plangebiet beinhaltet eine Option, die östlich liegenden Flächen zu einem späteren Zeitpunkt verkehrlich anzuschließen. Daneben wird eine fußläufige Verbindung, die im Bedarfsfall zu einer voll funktionstüchtigen Erschließungsstraße erweitert werden kann, zum südlich angrenzenden Bereich festgelegt.
- Der östliche angrenzende Graben wird für die Entwässerung des Gebietes geringfügig verbreitet. Zur Sicherstellung der Unterhaltung dieses Grabens wird ein 3,5 m breiter Räumstreifen festgelegt, der mitveräußert werden soll und nicht überbaut werden darf. Daran angrenzend schließt sich eine 3 m breite nichtüberbaubare Fläche an.
- Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften werden Dachform und Dachneigung, Dachaufbauten/Dachausbauten sowie oberirdische Freileitungen geregelt. Eine farbliche Einschränkung der Dachflächen oder Außenwände wird nicht vorgeschlagen.

Nähere Ausführungen werden in der Sitzung durch das Planungsbüro NWP gegeben.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

Anlagen:

1. Planzeichnung
2. Planzeichenerklärung
3. Textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Hinweise