

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, 13.02.2006, 16:00 Uhr

Ort, Raum: Dorfkrug Hankhausen, Loyer Weg 91, 26180 Rastede

Rastede, den 02.02.2006

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 12.12.2005**
- TOP 4 33. Flächennutzungsplanänderung - Wohnbauflächen Hankhausen
Vorlage: 2006/017**
- TOP 5 Bebauungsplan Nr. 79 A - Südlich Schlosspark
Vorlage: 2006/016**
- TOP 6 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 - Hankhausen - ehemalige Ziegelei
Vorlage: 2006/008**
- TOP 7 Sanierung der Heizungsanlage in der Sporthalle Feldbreite
Vorlage: 2006/007**
- TOP 8 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 - Gewerbegebiet Leuchtenburg
Vorlage: 2006/002**
- TOP 9 Aufstellung einer Innenbereichssatzung im Ortsteil Loy - Ziegenweg/Ringstraße
Vorlage: 2006/018**

- TOP 10 Aufhebung des Änderungsbeschlusses zur 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 63 B - Ortszentrum Wahnbek
Vorlage: 2006/021**
- TOP 11 Breitbanderschließung (DSL) im Gemeindegebiet; Antrag der CDU-Fraktion
Vorlage: 2006/020**
- TOP 12 Anfragen und Hinweise**
- TOP 13 Schließung der Sitzung**

Mit freundlichen Grüßen

**gez. Decker
Bürgermeister**

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

Vorlage-Nr.: 2006/017

freigegeben am 24.01.2006

GB 3**Datum: 24.01.2006**

Sachbearbeiter/in: Herr Zech, Guido

33. Flächennutzungsplanänderung - Wohnbauflächen Hankhausen

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	13.02.2006	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	14.02.2006	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes - Wohnbauflächen Hankhausen nebst Begründung wird gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch beschlossen.
2. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 13.02.2006 berücksichtigt.
3. Dem Entwurf der 33. Flächennutzungsplanänderung - Wohnbauflächen Hankhausen nebst Begründung wird zugestimmt.
4. Die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 13.12.2005 (Beschlussvorlagen Nr. 2005/237) ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer zweiwöchigen öffentlichen Auslegung durchgeführt worden. Außerdem hat auch die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange bis zum 20.01.2006 stattgefunden.

Wesentliche Stellungnahmen seitens der **Behörden** zur Flächennutzungsplanänderung wurden wie folgt abgegeben:

1. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg, Oldenburg:
Äußerungen hinsichtlich möglich Konflikte zwischen heranrückender Wohnbebauung und dem Gewerbebetrieb Müller.
2. Polizeikommissariat Westerstede, Einsatz- und Streifendienst, Westerstede
Äußerungen hinsichtlich der Radwegeführung und möglicher Konflikte hieraus.
3. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Oldenburg
Äußerungen hinsichtlich der Lärmproblematiken und Forderung nach weiteren immissionsrechtlichen Betrachtungen.
4. VBN, Bremen
Hinweise auf die ÖPNV-Anbindung des Gebietes.

Wesentliche Stellungnahmen seitens der **Bürger** zur Flächennutzungsplanänderung wurden wie folgt abgegeben:

1. Detlef Meiß/Katrin Meiß, Buchenstraße 5, Rastede
Hinweis auf eigene Bauabsichten innerhalb des Gebietes der 33. Flächennutzungsplanänderung und Begrüßung der Sperrung der Buchenstraße
2. Stückemann, Oldenburger Straße, 26180 Rastede
Begrüßung der Sperrung der Buchenstraße

Die weiteren Stellungnahmen und der genaue Wortlaut der jeweiligen Abwägungsvorschläge sind dieser Vorlage als Anlage 1 beigelegt.

Gegenüber der Vorentwurfsfassung wurde die Planzeichnung (Anlage 2) nicht verändert.

Nähere Erläuterungen werden hierzu 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.

Übersicht über den Verfahrensstand:

Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Öffentlichkeits-/ Behördenbeteiligung	Öffentliche Auslegung/ Behördenbeteiligung	Satzungsbeschluss
Erledigt	Erledigt	27.02.06.-27.03.06	Ratssitzung am 23.05.2006

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschlag
2. Planzeichnung

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

Vorlage-Nr.: 2006/016

freigegeben am 24.01.2006

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Zech, Guido

Datum: 26.01.2006

Bebauungsplan Nr. 79 A - Südlich Schlosspark

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	13.02.2006	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	14.02.2006	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 A – Südlich Schlosspark I nebst örtlichen Bauvorschriften und Umweltbericht wird gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.
2. 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 13.02.2006 berücksichtigt.
3. Dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 79 A – Südlich Schlosspark I nebst Begründung und örtlichen Bauvorschriften wird zugestimmt.
4. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4a Abs. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 13.12.2005 (Beschlussvorlagen Nr. 2005/235) ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer zweiwöchigen öffentlichen Auslegung durchgeführt worden. Außerdem hat auch Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange bis zum 20.01.2006 stattgefunden.

Aufgrund der Nachfragesituation hat sich die Verwaltung dazu entschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 79 in mehrere Teilpläne aufzuteilen. Zunächst soll der östliche Bereich als erster Bauabschnitt entwickelt werden. Hierfür wird das Planverfahren bis zur Rechtskraft geführt. Bei entsprechender Nachfrage kann sehr kurzfristig reagiert werden, um weitere Abschnitte planungsrechtlich umzusetzen.

Im Ergebnis der eingegangenen Anregungen und Bedenken wurden unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich durchgeführten Verkehrsbefragung im Raum Loy/Hankhausen die Konzeption und somit auch die Planzeichnung erheblich geändert:

1. Die im Vorentwurf des Bebauungsplanes beabsichtigte Sperrung des Loyer Weges ist nicht mehr Gegenstand der Planung. Die Planüberlegung wurde aufgrund mehrerer Argumente aufgegeben:
 - Die Verkehrsbefragung hat die Bedeutung des Loyer Weges als Verbindung der Hankhauser **und** der Loyer Bevölkerung an den Hauptort deutlich gemacht. In dieser Befragung stellte sich u.a. heraus, dass die mit Abstand häufigsten Fahrten dem Einkaufen im Hauptort dienen. (Die hohe Zahl von Einwendungen gegen die Sperrung des Loyer Weges unterstützt diese Befragungsergebnisse.)
 - Die Gemeinde geht bei der weiteren Planung davon aus, dass auf Antrag der Gemeinde für den Loyer Weg eine verkehrsbehördliche Anordnung der Verkehrsbehörde des Landkreises erfolgen wird, welche eine Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit von gegenwärtig 100 km/h auf 50 km/h zum Inhalt haben wird. Aufgrund dieser Reduzierung hat eine erweiterte Lärmbegutachtung ergeben, dass die künftigen Wohngrundstücke am Loyer Weg zwar mit einem Teil im Lärmpegelbereich II liegen, diese Beeinträchtigung jedoch im Wesentlichen den Orientierungswerten für Verkehrslärm entsprechen. Die Beeinträchtigung läge bei Verzicht auf eine Temporeduzierung erheblich über diesen Orientierungswerten. Die Reduzierung der Geschwindigkeit bildet daher den notwendigen Kompromiss zwischen einer vollständigen Sperrung des Loyer Weges und der gegenwärtig vorhandenen Höchstgeschwindigkeit.
2. Die ursprünglich ca. in der Mitte der Buchenstraße vorgesehene Sperrung mittels zweier Wendehämmer wurde ebenfalls verändert. Nunmehr soll die Buchenstraße unmittelbar vor der gegenwärtigen Einmündung in den Loyer Weg gesperrt werden. Hier wird ein Wendehammer entstehen. Die Geschwindigkeit auf der Buchenstraße soll zudem auf 30 km/h reduziert werden. Durch diese Maßnahmen werden folgende Ergebnisse erzielt:
 - Entschärfung der Einmündungssituation Buchenstraße/Oldenburger Straße durch eine Reduzierung der Verkehre
 - Reduzierung des Verkehrslärms auf der Buchenstraße
 - Verbesserung der Wohnqualität der vorhandenen und der künftigen Wohngrundstücke

Die mit der Sperrung der Buchenstraße verbundenen sich für die Bevölkerung verändernden Verkehrswege können aus Sicht der Verwaltung hingenommen werden. Es ist davon auszugehen, dass die Verkehre sich nahezu vollständig auf die Parkstraße verlagern werden. Hierbei ist jedoch nicht von einer erheblichen zusätzlichen Belastung auszugehen, da die Buchenstraße gegenwärtig lediglich von ca. 430 Fahrzeugen am Tag (24 Std.) frequentiert wird.

Im Rahmen der ersten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurden eine Vielzahl von Stellungnahmen eingereicht.

Wesentliche Stellungnahmen seitens der **Behörden** zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 A wurden wie folgt abgegeben:

1. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg, Oldenburg:
Äußerungen hinsichtlich möglich Konflikte zwischen heranrückender Wohnbebauung und dem Gewerbebetrieb Müller.
2. Polizeikommissariat Westerstede, Einsatz- und Streifendienst, Westerstede:
Äußerungen hinsichtlich der Radwegeführung und möglicher Konflikte hieraus.
3. EWE AG Netzregion Oldenburg/Varel:
Forderung nach einem Ort zur Aufstellung einer Trafostation
4. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr:
Äußerungen hinsichtlich der Lärmproblematiken aufgrund der Verkehrslärmbelästigung durch die Oldenburger Straße und Forderung nach weiteren immissionsrechtlichen Betrachtungen
5. OOWV, Brake:
Hinweise auf vorhandene Wasserleitungen
6. Verkehrsbetrieb Bremen Niedersachsen, VBN, Bremen:
Hinweise auf die ÖPNV-Anbindung des Gebietes.
7. Landkreis Ammerland:
Hinweise auf die notwendige Kompensation von Wallhecken
Forderung nach Darstellung des Lärmpegelbereiches II im Plan

Wesentliche Stellungnahmen seitens der **Bürger** zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 A wurden wie folgt abgegeben:

1. Einige Stellungnahmen kritisieren die Sperrung des Loyer Weges.
2. Eine große Anzahl von Stellungnahmen kritisiert die Sperrung des Loyer Weges und der Buchenstraße.
3. Diverse Stellungnahmen, insbesondere die der Anwohner der Buchenstraße, begrüßen die Sperrung der Buchenstraße.

Die weiteren Stellungnahmen und der genaue Wortlaut der jeweiligen Abwägungsvorschläge sind dieser Vorlage als Anlage 4 beigelegt.

Die Verwaltung erarbeitet gegenwärtig noch die Erschließungsplanung für die genaue Lage der Pumpstation im Bereich des Loyer Weges. Die Konzeption wird ferner hinsichtlich der Notwendigkeit und der Lage einer Bus-Haltestelle überprüft. Daneben wird gegenwärtig die Immissionsbelastung durch den Baumschulbetrieb Müller detaillierter überprüft. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen werden bis zur Sitzung abgeschlossen sein und gegebenenfalls zu geringfügigen Änderungen der Planzeichnung führen.

Nähere Erläuterungen werden hierzu 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.

Übersicht über den Verfahrensstand:

Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Öffent- lichkeits-/ Behörden- beteiligung	Öffentliche Ausle- gung/ Behörden- beteiligung	Satzungsbeschluss
Erledigt	Erledigt	27.02.06.-27.03.06	Ratssitzung am 23.05.2005

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

Anlagen:

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

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

Vorlage-Nr.: 2006/008

freigegeben am 11.01.2006

GB 3**Datum: 11.01.2006**

Sachbearbeiter/in: Herr Zech, Guido

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 - Hankhausen - ehemalige Ziegelei

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	13.02.2006	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	14.02.2006	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Der Vorentwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51– Hankhausen – ehemalige Ziegelei wird beschlossen.
2. Auf dieser Grundlage wird die frühzeitige der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Form einer zweiwöchigen Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Auf die Vorlage 2006/005 (VA am 31.01.2006) wird verwiesen.

Im Jahre 1998 wurde das Gelände der ehemaligen Ziegelei in Hankhausen, Lauwstraße, durch den Bebauungsplan 51 – Hankhausen – ehemalige Ziegelei mit einem Wohnbaugebiet überplant. Die Bebauung ist hier bekanntlich vollständig erfolgt.

Im Zuge der Überprüfung von veräußerbaren Kleingrundstücken wurde auch die Fläche südlich der Hausnummern Lauwstraße 14 und 16 betrachtet.

Der rechtskräftige Bebauungsplan 51 setzt diese Fläche gegenwärtig als öffentliche Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft fest (Pufferzone).

§ 9 der textlichen Festsetzungen lauten folgendermaßen:

§ 6 Pufferzone (Ausgleichsmaßnahme)

Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB werden im Bebauungsplan auf einer öffentlichen Grünflächen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt (Ausgleichsmaßnahme) :

- *Die Fläche am südlichen Siedlungsrand bildet den Übergang zum Landschaftsschutzgebiet und ist als Pufferzone durch Ausbildung eines Waldsaumes entsprechend zu gestalten (...)*

Nach Ortstermin mit der unteren Naturschutzbehörde und dem Niedersächsischen Forstamt Neuenburg wurde die grundsätzliche Bebaubarkeit dieser Fläche nach erfolgter Bebauungsplanänderung festgestellt. Eine Voraussetzung für die Bebauung ist Eintragung einer Grunddienstbarkeit zu Gunsten des Waldbesitzers, damit dieser bei möglichen Schäden von Gebäuden, Personen etc., die auf den neuen Bauflächen durch den Wald entstehen, nicht haftbar gemacht wird. Diese Regelung wurde bereits zwischen der Gemeinde und dem Eigentümer besprochen. Der Bebauung wird eine intensive Pflege des Waldrandes voran gehen, die eine Gefährdung der Baugrundstücke ausschließen wird.

Die Schaffung von 2 bis 3 weiteren Baumöglichkeiten an dieser Stelle wird von der Verwaltung vorgeschlagen, um aufgrund der hier bereits vorhandenen Infrastruktur (Straße und Entsorgungskanäle) eine maßvolle Abrundung und Entwicklung der Wohnbebauung zu ermöglichen.

Der hier notwendige Kompensationsbedarf für den Eingriff in den Naturhaushalt wird durch Aufforstung an anderer Stelle in Zusammenarbeit mit der Kreisjägerschaft erfolgen. Entsprechende Vorgespräche haben bereits stattgefunden.

Der Vorentwurf nimmt alle textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des vorhandenen Bebauungsplanes Nr. 51 auf.

Übersicht über den Verfahrensstand

Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Öffentlichkeits-/ Behördenbeteiligung	Öffentliche Auslegung/ Behördenbeteiligung	Satzungsbeschluss
BauPlUmStA 13.02.06 VA 14.02.06	21.02.06-21.03.06	09.05.-09.06.2006	Ratssitzung am 11.07.2006

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten der Bauleitplanung betragen ca. 4.000 EUR. Durch die Veräußerung der Fläche als Baugrundstücke werden diese Aufwendungen mehr als kompensiert.

Anlagen:

1. Lageplan
2. Planzeichnung
3. Planzeichenerklärung
4. Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

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

Vorlage-Nr.: 2006/007

freigegeben am 09.01.2006

GB 3

Datum: 09.01.2006

Sachbearbeiter/in: Herr Witte, Arnd

Sanierung der Heizungs- u. Lüftungsanlage in der Sporthalle Feldbreite

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	13.02.2006	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	21.02.2006	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Die Sanierung der Heizzentrale für die Sporthallen Feldbreite einschl. Sanierung der Lüftungszentrale wird beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Veranlasst durch die Energieeinspar- und die Bundesimmissionsschutzverordnung wurde ein Auftrag für die Überplanung der Heizzentrale in den Sporthallen Feldbreite beauftragt.

Nach den o. g. Verordnungen sind Heizzentralen bis spätestens 2006 auszutauschen, soweit sie vor dem 01.10.1978 eingebaut wurden. Übergangsfristen, die die Größe und Funktionalität der Heizzentrale berücksichtigen, lassen Ausnahmen bis zum 31.12.2008 zu. Die Voraussetzungen für die Sanierung in 2008 liegen zur Zeit vor.

Die Sporthallen werden derzeit über zwei zentrale Heizkessel (Kessel 1 = 580 KW, Baujahr 1976 – Kessel 2 = 290 KW, Baujahr 1988) versorgt. Die Warmwasserversorgung erfolgt über 2 Warmwasserspeicher mit zusammen 6.000 Litern Nutzinhalt. Darüber hinaus wird die Lüftung der Sporthalle über eine Zentrale, die ebenfalls im Heizungsraum untergebracht ist, betrieben.

Sowohl Heizung als auch Lüftungsanlage haben in den letzten Jahren erhebliche betriebliche Mängel gezeigt. Die Kesselanlage musste bereits geschweißt werden, das Brennergebläse wie auch die Stellmotoren wurden erneuert. Zudem wurden die Stellantriebe für die Lüftung erneuert und es mussten verschiedene Ausfälle der Technik hingenommen werden.

Die Planung der Heizzentrale setzt sich unter anderem mit Energieeinsparmaßnahmen und mit der Verwendung alternativer oder regenerativer Energien auseinander.

Die Planung, die in der Sitzung durch den Inhaber des beauftragten Ing.-Büro Heimsch vorgestellt wird, wird den Bau eines Blockheizkraftwerkes vorsehen, da sich diese Anlage wirtschaftlich darstellen lässt. Bei Abschluss eines Vollwartungsvertrages wäre eine Amortisationszeit von 9,5 Jahren und bei Abschluss eines Teilwartungsvertrages eine Amortisationszeit von 6,7 Jahren zu erwarten.

Für die Sanierung der Zentrale sind folgende Arbeiten notwendig:

- Ausbau der alten Heizzentrale
- Einbau einer neuen Heizungsanlage mit einer Wärmeleistung von insgesamt 460 KW einschl. Zubehör und Regelungstechnik
- Sanierung der Schornsteinanlage
- Einbau eines Legionellensystems für die vorhandene Warmwasserversorgung
- Sanierung der Lüftungszentrale
- Einbau eines Blockheizkraftwerkes
- Maurer-, Stemmarbeiten und kleinere Sanierungen.

Die Gesamtkosten der Maßnahme einschl. Honorar werden rund 310.000,- € betragen.

Angesichts der zu erwartenden Mehrwertsteuererhöhung, der steigenden Energiepreise und des baulichen Zustandes der Kesselanlage wurde seitens der Verwaltung eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung durchgeführt, die zum Ziel hat, einen Vergleich darzustellen zwischen dem Bau der neuen Heizzentrale in 2006 und dem spätesten Zeitpunkt des Einbaus in 2008. Die Gegenüberstellung ist in der nachstehenden Tabelle abzulesen.

	2006	2008
Investitionskosten	310.000,00 €	328.000,00 €*
Zuschuss Kreisschulbaukasse, 1/3 der Baukosten	- 103.333,00 €	- 109.333,00 €
Zwischensumme	206.667,00 €	218.667,00 €
Vorfinanzierungskosten wg. vorzeitigem Beginn	14.467,00 €	
Investitionssumme	221.134,00 €	
abzügl. Energieeinsparung, einschl. Gutschrift Elektro	19.780,00 €	
Kostenvergleich	201.354,00 €	218.667,00 €

* = MwSt.-Erhöhung auf 19% und 3% Kostenerhöhung

In der Berechnung wurde der Investitionszuschuss des Landkreises in Höhe von 103.333,00 € berücksichtigt, der noch für 2006 in Aussicht gestellt wird. Des weiteren wird der Landkreis ein zinsloses Darlehen in Höhe von **103.333,00 €** gewähren, das jedoch erst im Jahr 2007 ausgezahlt werden kann.

Unter Berücksichtigung der Zwischenfinanzierung, der Gutschrift für die Stromeinspeisung und des geringeren Energieverbrauchs ist es sinnvoll die Sanierung der Heiz- und Lüftungszentrale bereits in 2006 durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen:

Siehe Sach- und Rechtslage.

Anlagen:

Keine.

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

Vorlage-Nr.: 2006/002

freigegeben am 03.01.2006

GB 3

Datum: 03.01.2006

Sachbearbeiter/in: Herr Zech, Guido

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 - Gewerbegebiet Leuchtenburg

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	13.02.2006	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	14.02.2006	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 - Gewerbegebiet Leuchtenburg nebst Umweltbericht wird gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.
2. 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 13.02.2006 berücksichtigt.
3. Dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 - Gewerbegebiet Leuchtenburg nebst Begründung wird zugestimmt.
4. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4a Abs. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 29.11.2005 (Beschlussvorlagen Nr. 2005/236) ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer zweiwöchigen öffentlichen Auslegung durchgeführt worden. Außerdem hat auch Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange bis zum 06.01.2006 stattgefunden. Wesentliche Anregungen oder Bedenken wurden nicht vorgebracht.

Zwischenzeitlich wurde seitens der Firma Kikker Kältetechnik der Wunsch an die Verwaltung herangetragen, das mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes im Jahre 2004 von „Ausgleichsfläche“ zu „Gewerbefläche“ gewandelte Flurstück im Süden des Gebietes in die Ver

änderung mit einzubeziehen. Die damalige Festsetzung sieht einen 10 m breiten Krautsaum entlang des Entwässerungsgrabens vor. In einem Ortstermin mit dem Entwässerungsverband Jade und der Unteren Naturschutzbehörde konnte die Notwendigkeit des Entwässerungsstreifen als Krautsaum von 10 m auf 5 m Breite reduziert werden. Die Gemeinde hat jedoch sicherzustellen, dass die nun zusätzlichen 5m Gewerbefläche an der Grenze zum Krautsaum nicht höher als 1m bebaut werden dürfen, da ansonsten die Pflege des Grabens unmöglich würde.

Der vorliegende Entwurf nimmt diese Planänderung auf und erweitert das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47.

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

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

Übersicht über den Verfahrensstand:

Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Öffentlichkeits-/ Behördenbeteiligung	Öffentliche Auslegung/ Behördenbeteiligung	Satzungsbeschluss
Erledigt	Erledigt	27.02.06.-27.03.06	Ratssitzung am 23.05.2005

Finanzielle Auswirkungen:

Es ergeben sich Planungskosten in Höhe von ca. 6.500 EUR, die über die Zahlung der Kaufpreise durch mögliche Grundstücksveräußerungen abgegolten werden. Der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zur Kostenübernahme ist somit nicht erforderlich.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschlag
2. Planzeichnung
3. Planzeichenerklärung
4. Textliche Festsetzungen und Hinweise

B e s c h l u s s v o r l a g e**Vorlage-Nr.: 2006/018**

freigegeben am 24.01.2006

GB 3**Datum: 24.01.2006**

Sachbearbeiter/in:

**Aufstellung einer Innenbereichssatzung im Ortsteil Loy -
Ziegenweg/Ringstraße****Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	13.02.2006	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	14.02.2006	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung einer Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) für einen Teilbereich im Ortsteil Loy am Ziegenweg/Ringstraße (Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für einen „Teilbereich am Ziegenweg/Ringstraße“ im Ortsteil Loy) wird gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.
2. Der Entwurf der Innenbereichssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Einbeziehungssatzung) für einen Teilbereich im Ortsteil Loy am Ziegenweg/Ringstraße wird beschlossen.
3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 18.01.2005 eine Grundsatzentscheidung zur Aufstellung mehrerer Innen- und Außenbereichssatzungen im Gemeindegebiet getroffen (siehe Vorlage 2004/104A).

Die Verwaltung wurde seinerzeit beauftragt, mit den Eigentümern der betroffenen Flächen Gespräche zu führen, die das Ziel einer Kostenübernahme durch Abschluss städtebaulicher Verträge haben. Bei Zustimmung soll im Verwaltungsausschuss berichtet und entsprechende Vertrags- und Satzungsentwürfe erarbeitet werden.

Mit den Anliegern der Ringstraße und des Ziegenweges wurde zwischenzeitlich hinsichtlich der Kostentragung eine Übereinstimmung erzielt (s. Vorlage 2006/003). Der hierfür notwendige Vertrag wird bis zur Sitzung am 13.02.2006 unterzeichnet.

Die Innenbereichssatzung greift in ihren Festsetzungen die in der im Jahre 2001 bereits aufgestellten und an das Plangebiet angrenzenden Innenbereichssatzung getroffenen Regelungen für Loy auf.

Während des Verfahrens wird die Verwaltung an den Landkreis einen Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Rasteder Geestrand“ stellen, um die rechtlichen Voraussetzungen für die Bebaubarkeit der durch die Innenbereichssatzung entstehenden Baulücken zu schaffen. Entsprechende Vorgespräche mit dem Landkreis wurden bereits geführt.

Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB sind für Satzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 (Einbeziehungssatzungen) die Vorschriften über das vereinfachte Planverfahren gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 anzuwenden. Dies bedeutet, dass lediglich eine Auslegung und eine Beteiligung der Behörden erforderlich ist und insoweit statt des obligatorischen zwei-stufigen Beteiligungsverfahrens lediglich ein ein-stufiges Verfahren durchgeführt werden muss.

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

Übersicht über den Verfahrensstand:

Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Öffentlichkeits-/ Behördenbeteiligung	Öffentliche Auslegung/ Behördenbeteiligung	Satzungsbeschluss
BauPlUmStA 13.02.06 VA 14.02.06	Entfällt	27.02.-27.03.2006	Ratssitzung am 23.05.2006

Finanzielle Auswirkungen:

Hinsichtlich der durch die Bauleitplanung bevorteilten Grundstückseigentümer wird ein entsprechender städtebaulicher Vertrag zur Übernahme der Planungskosten abgeschlossen.

Anlagen:

1. Planzeichnung
2. Satzungstext

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

Vorlage-Nr.: 2006/021

freigegeben am 26.01.2006

GB 3

Datum: 26.01.2006

Sachbearbeiter/in: Herr Zech, Guido

Aufhebung des Änderungsbeschlusses zur 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 63 B - Ortszentrum Wahnbek

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	13.02.2006	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	14.02.2006	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Der Änderungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 B – Ortszentrum Wahnbek wird aufgehoben. Das Änderungsverfahren wird insoweit nicht weiter geführt.
2. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Sach- und Rechtslage:

Gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 29.11.2005 (Beschlussvorlagen Nr. 2005/234) ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer zweiwöchigen öffentlichen Auslegung durchgeführt worden. Außerdem hat auch Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange bis zum 06.01.2006 stattgefunden.

Zwischenzeitlich wurde seitens des Investors erklärt, dass er sein Vorhaben nicht umsetzen werde. Das Planverfahren ist daher entbehrlich.

Die Verwaltung schlägt daher vor, den Änderungsbeschluss aufzuheben, um so das Verfahren formell zu beenden.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

Keine.

Mitteilungsvorlage**Vorlage-Nr.: 2006/020**

freigegeben am 26.01.2006

GB 3

Sachbearbeiter/in: Kirsten Wahl

Datum: 26.01.2006**Breitbanderschließung (DSL) im Gemeindegebiet; Antrag der CDU-Fraktion****Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	13.02.2006	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	21.02.2006	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Ohne.

Sach- und Rechtslage:

Seitens der CDU Fraktion Rastede ist der als Anlage beigefügte Antrag auf Verbesserung der Breitbanderschließung (DSL) im Gemeindegebiet Rastede gestellt worden.

Bereits in der Vergangenheit hat es seitens der Gemeindeverwaltung intensive Bemühungen gegeben die Verbreitung von DSL im Gemeindegebiet zu verbessern. Unabhängig zum zuvor genannten Antrag hat in der 03. Kalenderwoche diesen Jahres ein intensives Projektgespräch mit Vertretern der EWE-TEL stattgefunden. Neben der grundsätzlichen Versorgung des Gemeindegebietes mit DSL sind insbesondere die Defizite in den nördlich der Schulstraße und östlich der Butjadinger Straße gelegenen Wohnbaugebieten im Ortsteil Wahnbek und die Verbesserung der DSL – Versorgung in den Gewerbegebieten Autobahnkreuz Oldenburg-Nord, Brombeerweg und dem Business-Ressort am See erörtert worden.

Der EWE-TEL sind diese Defizite bekannt. Sie stellt zur Zeit Überlegungen an, in diesen Bereichen eine eigene, von der Deutschen Telekom unabhängige Versorgung mit DSL anzubieten. Die EWE-TEL hat eine kurzfristige Entscheidung bezüglich der Nachrüstung der nördlich der Schulstraße gelegenen Wohnbaugebiete im Ortsteil Wahnbek zugesagt. Das Ergebnis wird bis zu den Bürgerversammlungen vorliegen.

Die Gewerbegebiete Autobahnkreuz Oldenburg-Nord, Brombeerweg und Business-Ressort Am See werden zunächst über die Station im Wohnbaugebiet Hans-Hoffhenke-Ring mit einfacher DSL-Geschwindigkeit versorgt. In Absprache mit der Gemeindeverwaltung wird bis zum 30.06. diesen Jahres im Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg Nord eine eigene Station aufgebaut, so das dann in diesem Bereich jegliche technische Art der Kommunikation möglich ist.

Seitens der Gemeindeverwaltung wurde in dem Gespräch der geplante Abbau der bestehenden Defizite in der DSL-Versorgung begrüßt. Es wurde jedoch auch darauf hingewiesen, dass zukünftig seitens der EWE-TEL weitaus vorausschauender bei der Versorgung von Wohn- und Gewerbegebieten geplant werden sollte als dies in der Vergangenheit erfolgt ist. Hier hat man sich auf eine enge Zusammenarbeit verständigt.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

Antrag der CDU - Fraktion