

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

**N i e d e r s c h r i f t**

**Gremium: Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen - öffentlich**

**Sitzungstermin: Montag, 01.12.2008**

**Raum: Ratssaal des Rathauses**

**Sitzungsbeginn: 16:00 Uhr**

**Sitzungsende: 17:25 Uhr**

Das Ergebnis der Beratung ergibt sich aus den Anlagen, die Bestandteil dieser Niederschrift sind.

**Genehmigt und wie folgt unterschrieben:**

Vorsitzender:

Bürgermeister:

Protokollführer:

**TEILNEHMERVERZEICHNIS**

**Anwesend sind:**

**Ausschussvorsitz**

Herr Rainer Zörgiebel                      UWG

**ordentliche Mitglieder**

Herr 1. stv. BM Dieter von Essen      CDU

Herr Alfons Langfermann                CDU

Frau Friedegund Reiners                CDU                      für Susanne Lamers

Herr Hans-Dieter Röben                 CDU

Herr Jürgen Haake                        FDP

Herr Rüdiger Kramer                    SPD

Herr Lars Krause                         SPD

Frau Monika Sager-Gertje                SPD

Herr Werner Skirde                      SPD

Herr Gerd Langhorst                     B90/Grüne

**Verwaltung**

Herr Bürgermeister Dieter Decker

Herr Hans-Hermann Ammermann

Herr Guido Zech

Herr Ralf Kobbe                            Protokoll

**Gäste**

Herr Thomas Aufleger vom Planungsbüro Nordwestplan

Frau Britta Lübberts von der Rasteder Rundschau

Herr Wolfgang Müller von der Nordwest-Zeitung Rastede

Frau Evelyn Fisbeck                      FDP

Herr Hans-Hermann Schlange            SPD                      Ehrenratsmitglied

sowie 8 weitere Zuhörer

**Entschuldigt fehlen:**

**ordentliche Mitglieder**

Frau Susanne Lamers                      CDU

**VERZEICHNIS DER TAGESORDNUNGSPUNKTE**

**Öffentlicher Teil**

- 1 Eröffnung der Sitzung
- 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung
- 3 Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 29.09.2008
- 4 39. Flächennutzungsplanänderung - Wohnbaugebiet Hankhausen  
Vorlage: 2008/206
- 5 Bebauungsplan 87 - Wohnbaugebiet Hankhausen  
Vorlage: 2008/207
- 6 Umlegungsverfahren Wohnbaugebiet Hankhausen  
Vorlage: 2008/208
- 7 Aufstellung einer Außenbereichssatzung für den Ortsteil Delfshausen (Dörpstraat)  
Vorlage: 2008/198
- 8 7. Änderung Bebauungsplan 6 E - Rastede Ortskern für einen Teilbereich an der Elisabethstraße  
Vorlage: 2008/192
- 9 Aufhebung des Änderungsbeschlusses zur 3. Änderung des Bebauungsplanes 6 FII - Rastede Ortskern  
Vorlage: 2008/142
- 10 Modernisierung Turnierplatz  
Vorlage: 2008/204
- 11 Schließung der Sitzung

**Tagesordnungspunkt 1**

**Eröffnung der Sitzung**

Der Ausschussvorsitzende Herr Zörgiebel eröffnet die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt, Straßen um 16:00 Uhr.

**Tagesordnungspunkt 2**

**Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung**

Der Ausschussvorsitzende Herr Zörgiebel stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Anwesend sind elf stimmberechtigte Mitglieder.

**Der Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt, Straßen beschließt:**

Die Tagesordnung wird genehmigt.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig**

**Tagesordnungspunkt 3**

**Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 29.09.2008**

**Der Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt, Straßen beschließt:**

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 29.09.2008 wird genehmigt.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig**

**Tagesordnungspunkt 4**

**39. Flächennutzungsplanänderung - Wohnbaugebiet Hankhausen**  
**Vorlage: 2008/206**

**Sitzungsverlauf:**

Herr Zörgiebel regt an, die Tagesordnungspunkte 4 und 5 gemeinsam zu beraten und im Anschluss separat über die jeweiligen Punkte abzustimmen.

Seitens der Ausschussmitglieder bestehen diesbezüglich keine Bedenken.

Im Anschluss macht Herr Aufleger vom Planungsbüro Nordwestplan hinsichtlich der 39. Flächennutzungsplanänderung deutlich, dass im Rahmen der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange keine nennenswerten Anregungen und Hinweise eingegangen sind, sodass nunmehr in der nächsten Ratssitzung der Satzungsbeschluss gefasst werden kann.

Im Hinblick auf den Bebauungsplan 87 stellt Herr Aufleger die in der Anlage zur Vorlage erläuterten wesentlichen Anregungen aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, sowie die Abwägungsvorschläge vor, und erklärt, dass auf Grundlage der vorliegenden Planungsunterlagen der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 87 „Wohnbaugebiet Hankhausen“ ebenfalls erfolgen kann.

Herr Kramer erinnert an die Sitzungen des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 17.09.2007 und 26.05.2008 und macht deutlich, dass die SPD-Fraktion an ihrem Standpunkt festhält und nach wie vor sowohl die Flächennutzungsplanänderung als auch den Bebauungsplan ablehnt. Hauptkritikpunkte sind die fehlende Konzeption seitens des Investors und die Konkurrenzsituation zum Baugebiet „Südlich Schlosspark“.

Herr Krause ergänzt, dass die Gefahr einer billigen, einförmigen Bebauung, auf die die Gemeinde letztlich keinen Einfluss hat, vom Investor im Verlauf des Verfahrens nicht entkräftet werden konnte.

Frau Reiners gibt zu verstehen, dass die CDU-Fraktion die vorgesehene Bebauung mit 12 bis 13 Wohnhäusern als sinnvolle Abrundung der Ortschaft Hankhausen ansieht. Im Übrigen trägt die Mindestgrundstücksgröße von 750 qm wesentlich mit dazu bei, dass der häufig zitierte dörfliche Charakter der Bauerschaft erhalten bleibt.

Herr Langhorst unterstützt grundsätzlich die Änderung des Flächennutzungsplans und weist darauf hin, dass auf diese Weise Hankhausen mittelfristig die Chance erhält, sich zu einem kleinen Siedlungsschwerpunkt entwickeln zu können. Er spricht sich zudem dafür aus, dass die Gemeinde vollständig Herrin des Verfahrens bleibt und weitere Grundstücke im Ortsteil Hankhausen in die Planungsüberlegungen mit einbeziehen sollte. Bezüglich des Bebauungsplans teilt er die Bedenken der SPD-Fraktion.

Bürgermeister Decker bemerkt, dass die Gemeinde grundsätzlich keine Verfügungsgewalt über das Plangrundstück gehabt und auch derzeit nicht hat.

Herr von Essen unterstreicht, das an mehreren Stellen im Gemeindegebiet über Jahre hinweg Investoren ordentliche Leistungen erbracht haben, sodass auch jetzt dem Investor nicht selbstredend eine Verschandelung der dörflichen Struktur unterstellt werden sollte.

Herr Kramer führt aus, dass der Investor über ein Jahr Zeit gehabt hat, seine konzeptionellen Überlegungen vorzulegen.

Bürgermeister Decker weist darauf hin, dass entsprechend der Marktlage kreative Ideen und zeitgemäße Konzepte erforderlich sind, um Wohnhäuser vermarkten zu können.

**Beschlussempfehlung:**

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 Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 01.12.2008 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Die 39. Änderung des Flächennutzungsplanes –Wohnbaugebiet Hankhausen nebst Begründung und Umweltbericht wird gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	4
Enthaltung:	
Ungültige Stimmen:	

**Tagesordnungspunkt 5**

**Bebauungsplan 87 - Wohnbaugebiet Hankhausen**  
**Vorlage: 2008/207**

**Sitzungsverlauf:**

Keine weitere Aussprache. Siehe Beratung unter TOP 4.

**Beschlussempfehlung:**

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 01.12.2008 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 – Wohnbaugebiet Hankhausen nebst Begründung und Umweltbericht wird gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	6
Nein-Stimmen:	5
Enthaltung:	
Ungültige Stimmen:	

**Tagesordnungspunkt 6**

**Umlegungsverfahren Wohnbaugebiet Hankhausen**

**Vorlage: 2008/208**

**Sitzungsverlauf:**

Herr Kramer macht noch einmal deutlich, dass die SPD-Fraktion den Bebauungsplan für das Wohnbaugebiet grundsätzlich ablehnt. Gleichwohl wird die Fraktion dem Umlegungsbeschluss zustimmen, um vom Investor im Rahmen eines gerechten Verfahrens eine finanzielle Beteiligung an der vorhandenen Infrastruktur erhalten zu können.

Auf Nachfrage von Herrn Langhorst erläutert Herr Ammermann, dass die Kosten für die erforderlichen Maßnahmen zur Entwässerung vom Investor zu tragen sind.

**Beschlussempfehlung:**

1. Gemäß § 82 Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung wird der Beschluss über die vereinfachte Umlegung für die im Verzeichnis (Anlage 1) und in der Karte (Anlage 2) zur vereinfachten Umlegung dargestellten Grundstücke gefasst.

Von der vereinfachten Umlegung sind folgende Grundstücke der Gemarkung Rastede betroffen:

Flur 33	Flurstück 15/2
Flur 33	Flurstück 248/16

Den Beteiligten wird ein ihrer Rechte betreffender Auszug aus dem Plan über die vereinfachte Umlegung zugestellt.

Es wird ortsüblich bekannt gemacht, zu welchem Zeitpunkt dieser Beschluss unanfechtbar geworden ist.

2. Für die Geldleistungen nach § 81 Abs. 1 BauGB wird ein Betrag von 0,50 EURO / qm für das Flurstück 15/15 der Flur 33 sowie für die übrigen Flurstücke 20,00 EURO / qm zugrunde gelegt. Der Geldausgleich wird nach Bestandskraft des Umlegungsplanes fällig.
3. Für die Neuordnung der betroffenen Dienstbarkeiten und Baulasten (§ 80 Abs. 4 BauGB) ergeht folgende Regelung:  
Die auf den Grundstücken ruhenden Rechte und Lasten bleiben durch das Verfahren unberührt. Das gleiche gilt auch für die betroffenen Grundpfandrechte, soweit die Beteiligten dem vorgesehenen neuen Rechtszustand zustimmen.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	
Enthaltung:	
Ungültige Stimmen:	

**Tagesordnungspunkt 7**

**Aufstellung einer Außenbereichssatzung für den Ortsteil Delfshausen (Dörpstraat)**  
**Vorlage: 2008/198**

**Sitzungsverlauf:**

Herr von Essen, Herr Langhorst und Herr Kramer begrüßen die Aufstellung der Außenbereichssatzung, die der Ortschaft Delfshausen eine angemessene Entwicklung ermöglicht.

**Beschlussempfehlung:**

1. Dem Entwurf der Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) nebst Begründung für einen Teilbereich an der Dörpstraat im Ortsteil Delfshausen zugestimmt.
2. Die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 13 Absatz 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 in Verbindung mit § 3 Absatz 2 und § 4 Abs. 2 BauGB im Vereinfachten Verfahren durchgeführt.
3. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 11  
Nein-Stimmen:  
Enthaltung:  
Ungültige Stimmen:

**Tagesordnungspunkt 8**

**7. Änderung Bebauungsplan 6 E - Rastede Ortskern für einen Teilbereich an der Elisabethstraße**

**Vorlage: 2008/192**

**Sitzungsverlauf:**

Herr Aufleger vom Planungsbüro Nordwestplan stellt anhand einer Power-Point-Präsentation (Anlage 1 der Niederschrift) die vorgesehene Änderung des Bebauungsplans sowie die konzeptionellen Vorstellungen des Investors vor.

Herr Krause und Herr von Essen befürworten, dass im Rasteder Ortskern ein Mehrgenerationenhaus für Jung und Alt mit ausreichend Parkplätzen geschaffen wird.

**Beschlussempfehlung:**

1. Dem Entwurf des Bebauungsplanes 6 E – Rastede-Ortskern nebst Begründung für einen Teilbereich an der Elisabethstraße zugestimmt.
2. Die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 im Vereinfachten Verfahren durchgeführt.
3. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 11  
Nein-Stimmen:  
Enthaltung:  
Ungültige Stimmen:

**Tagesordnungspunkt 9**

**Aufhebung des Änderungsbeschlusses zur 3. Änderung des Bebauungsplanes 6 FII -  
Rastede Ortskern  
Vorlage: 2008/142**

**Sitzungsverlauf:**

Keine Aussprache.

**Beschlussempfehlung:**

Der Änderungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes 6 F II bezüglich des Grundstückes Oldenburger Straße 291 wird aufgehoben.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 11  
Nein-Stimmen:  
Enthaltung:  
Ungültige Stimmen:

**Tagesordnungspunkt 10**

**Modernisierung Turnierplatz**

**Vorlage: 2008/204**

**Sitzungsverlauf:**

Herr Ammermann stellt ergänzend zur Beschlussvorlage anhand einer Power-Point-Präsentation, die der Niederschrift als Anlage 2 beigelegt ist, Details der vorgesehenen Maßnahmen vor.

Herr Krause bedankt sich für die SPD-Fraktion für die ausführliche und gute Darstellung der einzelnen Maßnahmen und macht darauf aufmerksam, dass nach Wiederherstellung der historischen Sichtachsen in Zukunft eine regelmäßige Pflege stattfinden sollte, um die Sichtbeziehung dauerhaft aufrecht erhalten zu können.

Herr Kramer spricht sich für die Umsetzung der vorgestellten Verbesserungsmaßnahmen aus und bemerkt, dass es überaus erfreulich ist, dass die N-Bank das Projekt großzügig fördert.

Herr von Essen ergänzt, dass die N-Bank-Förderung seitens der Gemeinde Rastede mit einem nicht unerheblichen Betrag gegenfinanziert werden muss, was in der heutigen Zeit keineswegs mehr selbstverständlich ist.

Frau Reiners begrüßt, dass der Richterturm als Wahrzeichen des Turnierplatzes saniert wird und für die Unterbringung der Technik weiter genutzt werden soll.

Herr Langhorst lobt ebenfalls die Aufwertung des Platzes und stellt noch einmal heraus, dass der Turnierplatz im Schlosspark ein besonders wichtiger Eckpfeiler im Rasteder Kommunalmarketing darstellt.

**Beschlussempfehlung:**

Für die in der Anlage 1 aufgeführten Maßnahmen wird die Residenzort Rastede GmbH auf der Grundlage der Beratungen der politischen Gremien mit der Umsetzung beauftragt.

Es werden folgende Maßnahmen beschlossen:

- Aufwertung der Eingangsbereiche mit den dazugehörigen Einzelmaßnahmen gemäß Anlage 1
- Aufwertung der Zuschauertribüne mit den dazugehörigen Einzelmaßnahmen gemäß Anlage 1
- Sanierung des vorhandenen Kampfrichterturms gemäß Anlage 1
- Garten- und Landschaftsbau mit den dazugehörigen Einzelmaßnahmen gemäß Anlage 1

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 11  
Nein-Stimmen:  
Enthaltung:  
Ungültige Stimmen:

**Tagesordnungspunkt 11**

**Schließung der Sitzung**

Der Ausschussvorsitzende Herr Zörgiebel schließt die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt, Straßen um 17:25 Uhr.