Gemeinde Rastede
Der Bürgermeister

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, 16.03.2009, 16:00 Uhr**
Ort, Raum: **Ratssaal des Rathauses**

Rastede, den 05.03.2009

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 26.01.2009**

TOP 4 **Neubau der kleinen Turnhalle Feldbreite**
Vorlage: 2009/046

TOP 5 **Umgestaltung Kögel-Willms-Platz**
Vorlage: 2009/048

TOP 6 **Raumordnungsverfahren für die geplante Küstenautobahn A22 Westerstede-Drochtersen**
Vorlage: 2009/019

TOP 7 **7. Änderung Bebauungsplan Nr. 6 E - Rastede Ortskern für einen Teilbereich an der Elisabethstraße**
Vorlage: 2009/037

TOP 8 **Aufstellung Bebauungsplan Nr. 89 - Gemeinbedarfsfläche westlich Feldbreite**
Vorlage: 2009/038

TOP 9 **Aufstellung Bebauungsplan Nr. 90 - Kleingartengelände Buschweg**
Vorlage: 2009/040

TOP 10 **Aufstellung einer Außenbereichssatzung für den Ortsteil Delfshausen (Dörpstraat)**
Vorlage: 2009/039

TOP 11 **Brücke Hohe Horst**
Vorlage: 2009/020

TOP 12 **Aufstellsysteme für Veranstaltungstafeln**
Vorlage: 2009/011

TOP 13 **Bahnhof Rastede und Zughalt Hahn-Lehmden**
Vorlage: 2009/047

TOP 14 **1. Fortschreibung Tempo-30-Zonenkonzept**
Vorlage: 2009/044

TOP 15 **Sportplatz Hahn-Lehmden**
Vorlage: 2009/021

TOP 16 **Schließung der Sitzung**

Mit freundlichen Grüßen
gez. Decker
Bürgermeister

Gemeinde Rastede
Der Bürgermeister

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

Vorlage-Nr.: 2009/046

freigegeben am 02.03.2009

GB 1 **Datum: 02.03.2009**

Sachbearbeiter/in: Unnewehr, Stefan

Neubau der kleinen Turnhalle Feldbreite

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium
Ö	16.03.2009	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	24.03.2009	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Die für 2009 vorgesehene Voll- bzw. Grundsanierung der kleinen Turnhalle Feldbreite wird nicht umgesetzt.

Die vorhandene Turnhalle wird abgerissen und hierfür ein Ersatzbau im gleichen Baufeld realisiert.

Die für den Ersatzbau erforderlichen Finanzmittel in Höhe von insgesamt 1.700.000 € werden verteilt auf die Jahre 2009 (750.000 €, bereits im Haushalt veranschlagt) und 2010 (950.000 €) zur Verfügung gestellt.

Die Materialauswahl für den Ersatzbau ist entsprechend den in dieser Vorlage vorgestellten Materialempfehlungen vorzunehmen.

Sach- und Rechtslage:

Bekanntlich wurde bereits in den Jahren 2006 und 2007 grundsätzlich festgestellt, dass die kleine Turnhalle Feldbreite dauerhaft am jetzigen Standort benötigt wird und die Weichen wurden für eine Vollsanierung beziehungsweise einen Neubau der Halle gestellt (sh. Vorlagen-Nr. 2006/215 – Raumprogramm – und Vorlagen-Nr. 2007/125 – Entscheidung zur Vollsanierung).

Die Entscheidung für eine Vollsanierung der vorhandenen Halle wurde 2007 getroffen, da es sich zu dem damaligen Zeitpunkt um die mit Abstand wirtschaftlichste Variante gehandelt hat. Dabei sind sowohl die beteiligten Architekten des Planungsbüros gruppeomp als auch die Verwaltung davon ausgegangen, dass eine Vollsanierung der Halle keine wesentlichen Nachteile gegenüber einem Neubau mit sich bringt.

Die Kosten wurden wie folgt beziffert:
1.425.000 € Voll- bzw. Grundsanierung der vorhandenen Halle
1.900.000 € Neubau im gleichen Baufeld
2.150.000 € Neubau mit 90 Grad Drehung

Die Kostenschätzungen für die Neubauvarianten wurden in dieser frühen Planungsphase zunächst nach dem Bruttovolumen vorgenommen und mögliche Kostenverschiebungen mit +/- 10% beziffert. Die Kostenermittlung für die Vollsanierung basierte auf detaillierteren Massenermittlungen, wobei auch hier mögliche Veränderungen mit +/- 10% benannt wurden. Bei den Kostenschätzungen ist die gruppeomp davon ausgegangen, dass die Sanierungsmaßnahmen im Jahr 2008 umgesetzt würden.

Bekanntlich wurde das Projekt im Rahmen der Haushaltsberatungen für das Jahr 2008 (Herbst 2007) aus gesamtwirtschaftlichen Überlegungen auf das Jahr 2009 verschoben und die Haushaltsmittel für eine Voll- bzw. Grundsanierung eingeplant.

Um planmäßig mit der Umsetzung der Baumaßnahme ab den Sommerferien 2009 beginnen zu können, hat nun die gruppeomp in enger Zusammenarbeit mit weiteren Fachplanern die Detailplanungen wieder aufgenommen.

Hierbei wurden folgende Problemfelder lokalisiert:

- Die Statik der vorhandenen Turnhalle muss bei einer Voll- bzw. Grundsanierung erheblich verbessert werden
- Die EnEV (Energieeinsparverordnung) 2009 tritt in Kraft
- Die Anbindung an die vorhandene Heizungsanlage der Schule Feldbreite ist unwirtschaftlich
- Die verstärkte Klimadiskussion macht die Überprüfung des Einsatzes regenerativer Energien notwendig
- Die geänderten Bedürfnisse der KGS Feldbreite und der GS Feldbreite machen die Einplanung eines Küchenbereiches für die mittägliche Versorgung erforderlich

Die Statik der vorhandenen Turnhalle muss bei einer Voll- bzw. Grundsanierung erheblich verbessert werden
Im Rahmen der Vorplanungen in den Jahren 2006/2007 sind die Architekten zunächst davon ausgegangen, dass bei einer Grundsanierung lediglich eine Verstärkung der Dachkonstruktion der vorhandenen Turnhalle erforderlich würde, um den aktuellen statischen Belangen gerecht zu werden. Da die aus dem Jahr 1954 stammenden statischen Berechnungen leider nicht archiviert wurden, haben nun die Nachberechnungen des Statikers ergeben, dass neben der Verstärkung der Dachkonstruktion auch eine Verstärkung aller weiteren Konstruktionen wie z. B. Stahlbetonstützen, Stahlbetonbalken bis hin zur Sohle der Halle erforderlich werden. Diese zusätzlichen statischen Belange sind zum Teil auch auf die gestiegenen Anforderungen der EnEV 2009 zurückzuführen, die eine gegenüber der EnEV 2007 um 30% höhere Dämmung der Halle vorschreibt. Die Mehrkosten für die zusätzlichen statischen Maßnahmen belaufen sich auf ca. 100.000 €.

Die EnEV 2009 tritt in Kraft
Wie bereits kurz angesprochen, werden durch die Neufassung der EnEV die energetischen Anforderungen an die Sanierungen bzw. den Neubau von Gebäuden erheblich verschärft. So sind unter anderem 30% höhere Dämmungen zu berücksichtigen. Insbesondere bei der Voll- bzw. Grundsanierung der vorhandenen Halle führt das aber nicht nur zu einer Verteuerung, sondern beeinflusst in erheblichem Umfang die Detailplanungen. Wie bereits angesprochen, ist die Einhaltung der vorgeschriebenen Dämmwerte eng verzahnt mit der Statik der Halle.

Veränderungen von Wand- und Deckenstärken sind statisch zu berücksichtigen und beeinflussen negativ die Planungsfreiräume der Architekten. Immer mehr Sachzwänge lassen eine sinnvolle Sanierung der Halle immer weniger sinnvoll erscheinen. Die Mehrkosten für die Anpassung der Planungen an die EnEV 2009 einschl. der statischen Belange belaufen sich auf ca. 100.000 €.

Die Anbindung an die vorhandene Heizungsanlage der Schule Feldbreite ist unwirtschaftlich

Derzeit ist die kleine Turnhalle Feldbreite an die Heizzentrale der Schule Feldbreite angeschlossen. Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungsprofile zwischen der Schule und der Turnhalle schlägt das mit der Erarbeitung eines Energiekonzeptes beauftragte Ingenieurbüro Heimsch vor, die in die Jahre gekommene Heizungsanlage (sie stammt aus dem Jahr 1988) der Schulen mittelfristig zu sanieren und die Turnhalle über das bereits vorhandene Blockheizkraftwerk (BHKW) zu beheizen. Durch den Anschluss an die zentrale Merkzweckhalle könnte so eine wesentlich bessere Auslastung des BHKW´s erreicht werden. Die Anbindung an das vorhandene BHKW ist allerdings technisch aufwendiger als der „einfache“ Anschluss an die vorhandene Heizungsanlage.

Die verstärkte Klimadiskussion macht die Überprüfung des Einsatzes regenerativer Energien notwendig

Wie bereits angesprochen, wurde das Ingenieurbüro Heimsch mit der Erarbeitung eines Energiekonzeptes beauftragt. Eine ganz wesentliche Kernaussage des Konzeptes, unabhängig von der Frage eines Neubaus oder einer Grundsanierung, ist die Feststellung, dass der beste Weg zur Energieeinsparung darin liegt, durch vorbeugende Maßnahmen den Bedarf an Energie zu senken. Hierbei wurde darauf hingewiesen, dass die Einhaltung der vorgeschriebenen Dämmwerte der EnEV 2009 bei der Altbausanierung schwierig ist und erhebliche gestalterische Veränderungen des Baukörpers zur Folge haben könnten. Aus energetischer Sicht wäre somit ein Neubau wesentlich eleganter zu gestalten. Der Einsatz regenerativer Energien wurde sowohl für die Grundsanierung als auch für einen möglichen Neubau geprüft. Wie bereits ausgeführt, wird der Anschluss der Turnhalle an das vorhandene BHKW empfohlen. Bei Nutzung des BHKW´s ist der Einsatz einer thermischen Solaranlage nicht sinnvoll, da sich durch die Nutzung der Sonnenenergie die Laufzeit des BHKW verringern würde. Weiterhin wird gutachterlich der Einbau einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung empfohlen, die zwar Energieeinsparungen von ca. 1.400 € jährlich offeriert und einen deutlichen Komfortgewinn (freie Nachtkühlung im Sommer) verspricht, deren Mehrkosten von ca. 80.000 € gegenüber einer herkömmlichen Lüftung lassen sich wirtschaftlich allerdings nicht vertretbar sind. Für die Sanitärobjekte sind Wasser sparende Selbstschlussarmaturen vorgesehen. Vom Einbau einer Regenwassernutzungsanlage wurde abgeraten, da sich die Anlage während der Nutzungszeit nicht amortisieren würde.

Die geänderten Bedürfnisse der KGS Feldbreite und der GS Feldbreite machen die Einplanung eines Küchenbereiches für die mittägliche Versorgung erforderlich

Bekanntlich wurde auch für die KGS Feldbreite eine mittägliche Versorgung der Schülerinnen und Schüler eingeführt. Die zurzeit provisorische Küche wurde in der Milchausgabe der Schulen untergebracht. Die räumliche Enge und die gestiegenen gesetzlichen Anforderungen (z. B. Einbau eines Fettabscheiders, Kühlung etc.) haben die Suche nach einem alternativen Standort erforderlich gemacht. Die Baumaßnahmen an der kleinen Turnhalle Feldbreite ermöglichen nun eine sinnvolle Berücksichtigung der Belange der Schulen. Die hierfür erforderlichen Mehrkosten belaufen sich auf ca. 22.000 € (ohne technische Geräte, die ja bereits vorhanden sind).

Die geschilderten Problemfelder und Erkenntnisse wurden seitens des Planungsbüros zum Anlass genommen, sowohl die bisherige Kostenschätzung für die Voll- bzw. Grundsanierung zu überprüfen, als auch eine genaue Massenermittlung für einen möglichen Neubau zu erstellen. Unter Berücksichtigung der statischen, energetischen und sonstigen Belange und den gestiegenen Materialkosten belaufen sich die Kosten für eine Voll- bzw. Grundsanierung auf ca. 1.700.000 €. Das bedeutet eine Steigerung gegenüber den Kalkulationen aus dem Jahr 2007 von ca. 17%. Ein Neubau, angepasst auf die wesentlichen Bedürfnisse von Schulen und Vereinen, im gleichen Baufeld lässt sich ebenfalls für ca. 1.700,000 € realisieren.

Da eine Sanierung keine finanziellen Vorteile mehr birgt, favorisieren sowohl das Planungsbüro gruppeomp als auch die Verwaltung nun die Realisierung eines Neubaus der kleinen Turnhalle Feldbreite.

Die Vorteile dieser Alternative lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Die EnEV 2009 lässt sich kompromisslos umsetzten und es wird eine effiziente Wärmedämmung des Neubaus ermöglicht (hohes Energieeinsparungspotenzial – ca. 40% bis 50% weniger Energieverbrauch als bisher)!
- Die Kubatur des Neubaus kann den neuen Anforderungen wesentlich eleganter Rechnung tragen (Berücksichtigung der benötigten Küchenräume, DIN-Maße für das Spielfeld, Anpassung der Geräteräume etc.)!
- Die Veränderungen der Kubatur ermöglichen raumplanerische Verbesserungen des Wendehammers vor der Mehrzweckhalle Feldbreite und des Schulhofes!
- Die Gestaltungsspielräume für den Innenbereich, Fassaden und Dacheindeckung sind wesentlich größer, da sie sich nicht an schon vorhandenen Gegebenheiten orientieren müssen!
- Energetische Konzepte sind bei einem Neubau sinnvoller und einfacher umzusetzen (z. B. Anbindung des BHKW´s)!

Im Rahmen der Sitzung wird das Planungsbüro ausführlich die Vorteile eines Ersatzbaus im gleichen Baufeld darstellen und die Entwürfe der möglichen neuen Halle präsentieren. Außerdem ist die Vorstellung der Materialauswahl vorgesehen. Die Auswahl der Baustoffe wurde auf den vorhandenen Gebäudebestand abgestimmt und würde ein harmonisches Gesamtbild ergeben.

Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, der Materialempfehlung der gruppeomp wie folgt zu entsprechen:

<u>Außenansicht:</u>

- **Außenwände:**	Klinker - BOCKHORNER BUNT GLATT WÄRMEDÄMMVERBUNDSYSTEM; FARBE :GRAU
- **Dacheindeckung**:	PFANNE NELSKAMP G10 GRAU
- **Fenster/Türen (außen):**	ALLUMINIUM FARBE GRAU

<u>Sporthalle:</u>

- **Spielfeld:**	LINOLIUM TERRACOTTA
- **Prallschutz:**	NADELVLIES TERRACOTTA

<u>Flur/Umkleiden/Foyer:</u>

- **Bodenbelag**:	PESSKLINKER und GRAUE FLIESEN
- **Wandfliesen**:	WEIß
- **Türen/Einrichtung:**	HELLE HOLZTÖNE

Dachkonstruktion:

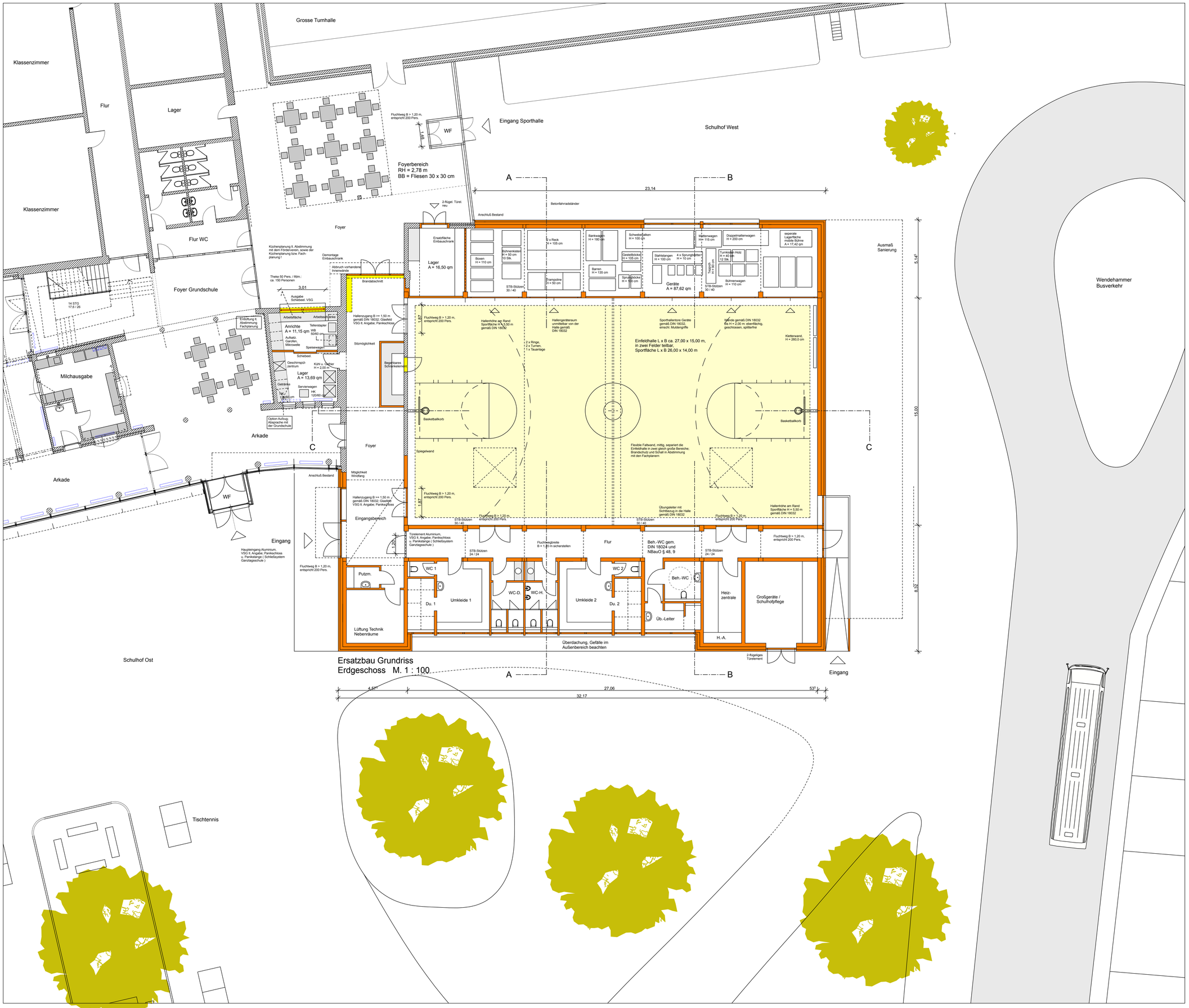
- LIGNOTREND DACHELEMENTE AUS HOLZ

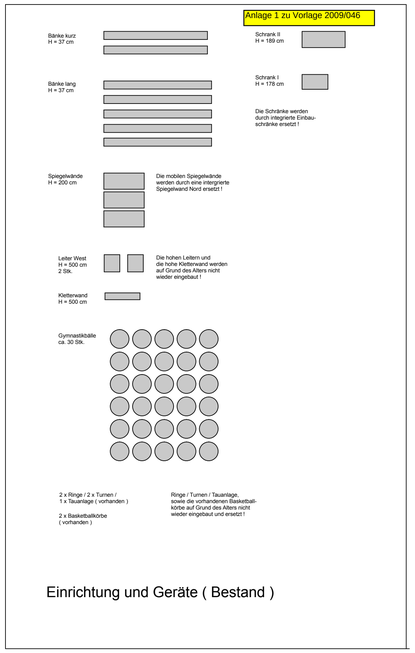
Finanzielle Auswirkungen:

Die Baumaßnahme ist für die Jahre 2009 und 2010 vorgesehen. In diesem Jahr stehen Haushaltsmittel in Höhe von 750.000 € zur Verfügung. Für 2010 besteht eine Verpflichtungsermächtigung über 700.000 €. Die Mehrkosten in Höhe von 250.000 € müssen zusätzlich im Rahmen des Haushaltsplanes 2010 zur Verfügung gestellt werden.

Anlagen:

Grundriss Ersatzbau im gleichen Baufeld
Ansichten Ost, West, Süd
Kostenschätzung





Einrichtung und Geräte (Bestand)

Mindestraumprogramm gemäß DIN 18032:

- Einfachhalle 15,00 x 27,00 m
- Foyer / Eingang 15,00 qm
- Umkleiden Damen = 6,00 lfdm. Banklänge, 1 Waschstelle, 3 Duschen
- Umkleide Herren = 6,00 lfdm. Banklänge 1 Waschstelle, 3 Duschen
- WC-Damen, WC-Herren vom Eingangsbereich
- Lehrer / Übungsleiter / Schiedrichter / Sanitäts-raum, 1 Waschstelle, 1 Dusche, 1 WC, Garderobe
- Geräteraum Halle 4,50 x 15,00 x 2,50 m, B x L x H
- Putzmittelraum mit Ausgußbecken
- Technik gemäß Heizungsart und technischer Ausstattung

VORHANDEN

ABBRUCH

NEU

VORABZUG

BAUEINGABEPLANUNG

PLAN: **GRUNDRISS ERDGESCHOSS**	BLATT-NR. **01**
BAUVORHABEN: **ERSATZBAU TURNHALLE FELDBREITE**	MAßSTAB **1 : 100**

BAUHERRIN:
GEMEINDE RASTEDE
SOPHIENSTRASSE 27
26180 RASTEDE

PLANUNG:
gruppeomp architekten BDA
OLDENBURGER STRASSE 123
26180 RASTEDE
TEL.: 0 44 02 - 69 55 40
FAX 0 44 02- 69 55 39
www.gruppeomp.de

GEZ:	DATUM:
DIPL.-ING. O. OHLENBUSCH	**02. März 2009**

GEZ:	DATUM:	ÄNDERUNGSINHALT:

Detailansicht

2-flügel. Türel. neu

Betonfahrradständer

Anschluß Bestand

Foyer

Ersatzfläche Einbauschrank

Lager
A = 16,50 qm

Boxen
H = 110 cm

Bühnenkisten
H = 50 cm
10 Stk.

STB-Stützen
30 / 40

2 x Reck
H = 105 cm

Trampoline
H = 50 cm

Bankwagen
H = 180 cm

Barren
H = 135 cm

Schwebebalken
H = 100 cm

Gestellböcke
H = 105 cm

Sprungböcke
H = 100 cm

Stahlstangen
H = 100 cm

4 x Sprungbretter
H = 10 cm

Geräte
A = 87,62 qm

Mattenwagen
H = 115 cm

Doppelmattenwagen
H = 200 cm

Teppich
H = 90 cm

Turnkisten Holz
H = 40 cm
12 Stk.

Bühnenwagen
H = 110 cm

STB-Stützen
30 / 40

seperate Lagerfläche mobile Bühne
A = 17,42 qm

Küchenplanung lt. Abstimmung mit dem Förderverein, sowie der Küchenplanung bzw. Fachplanung !

Demontage Einbauschrank

Abbruch vorhandene Innenwände

Theke 50 Pers. / lfdm.: ca. 150 Personen

3,01

Ausgabe Schiebeel. VSG

Arbeitsfläche

Arbeitsschränke

Anrichte
A = 11,15 qm

Tellerstapler

WB
50/60 cm

Aufsatz. Garofen, Mikrowelle

Speisewagen

Schiebeel.

Geschirrspül-zentrum

Kühl u. Gefrier
H = 2,00 m

Lager
A = 13,69 qm

Getränke

Servierwagen

HK
120/60 cm

HK
120/60 cm

Brandabschnitt

Hallenzugang B >= 1,50 m gemäß DIN 18032; Glasfeld VSG lt. Angabe; Panikschloss

Sitzmöglichkeit

Begehbares Schrankelement

1,87

Fluchtweg B > 1,20 m, entspricht 200 Pers.

Hallenhöhe am Rand Sportfläche H = 5,50 m gemäß DIN 18032

Hallengeräteraum unmittelbar von der Halle gemäß DIN 18032

2 x Ringe,
2 x Turnen,
1 x Tauanlage

Sporthallentore Geräte gemäß DIN 18032, einschl. Muldengriffe

Wände gemäß DIN 18032 bis H = 2,00 m: ebenflächig, geschlossen, splitterfrei

Kletterwand,
H = 260,0 cm

Einfeldhalle L x B ca. 27,00 x 15,00 m,
in zwei Felder teilbar,
Sportfläche L x B 26,00 x 14,00 m

Basketballkorb

Basketballkorb

Option Aufzug; Absprache mit der Grundschule

C

Foyer

Spiegelwand

Flexible Faltwand, mittig, separiert die Einfeldhalle in zwei gleich große Bereiche; Brandschutz und Schall in Abstimmung mit den Fachplanern

Anschluß Bestand

Möglichkeit Windfang

Hallenzugang B >= 1,50 m gemäß DIN 18032; Glasfeld VSG lt. Angabe; Panikschloss

Eingangsbereich

Fluchtweg B > 1,20 m, entspricht 200 Pers.

1,87

Übungsleiter mit Sichtbezug in die Halle gemäß DIN 18032

Hallenhöhe am Rand Sportfläche H = 5,50 m gemäß DIN 18032

STB-Stützen
30 / 40

Fluchtweg B > 1,20 m, entspricht 200 Pers.

STB-Stützen
30 / 40

Fluchtweg B > 1,20 m, entspricht 200 Pers.

Eingang

Türelement Aluminium, VSG lt. Angabe; Panikschloss u. Panikstange (Schließsystem Ganztagsschule)

1,20

Fluchtweg B > 1,20 m, entspricht 200 Pers.

STB-Stützen
24 / 24

Fluchtwegbreite
B = 1,20 m sicherstellen

Flur

Beh.-WC gem. DIN 18024 und NBauO § 48, 9

STB-Stützen
24 / 24

Fluchtweg B > 1,20 m, entspricht 200 Pers.

Putzm.

WC 1

Du. 1

Umkleide 1

WC-D.

WC-H.

Umkleide 2

WC 2

Du. 2

Beh.-WC

Üb.-Leiter

Heiz-zentrale

Großgeräte / Schulhofpflege

Lüftung Technik Nebenräume

H.-A.

Überdachung, Gefälle im Außenbereich beachten

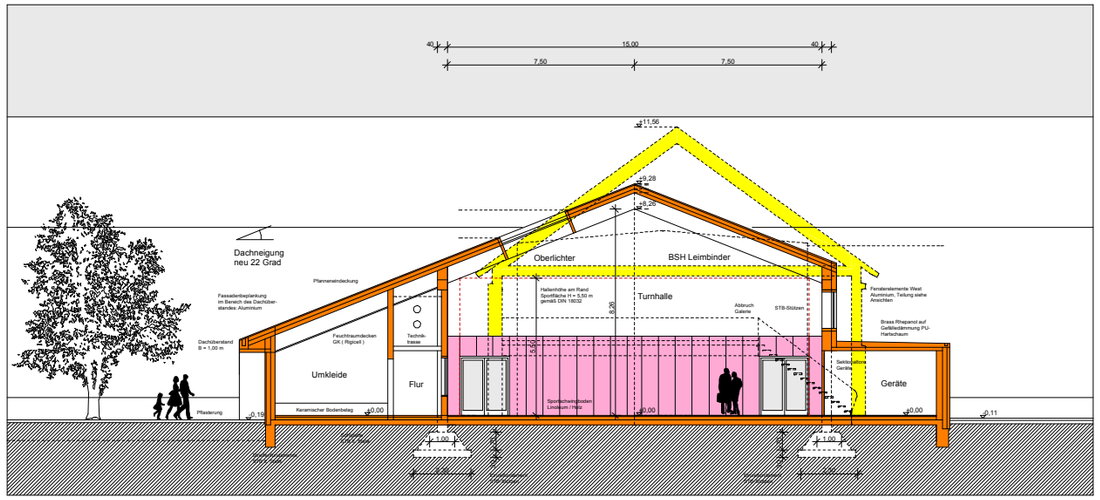
2-flügeliges Türelement

Eingang

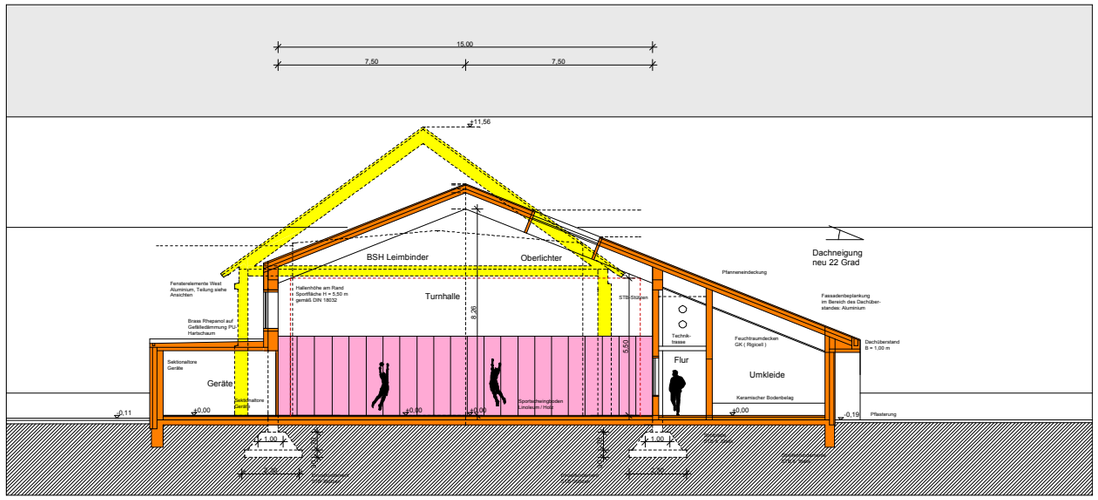
A

B

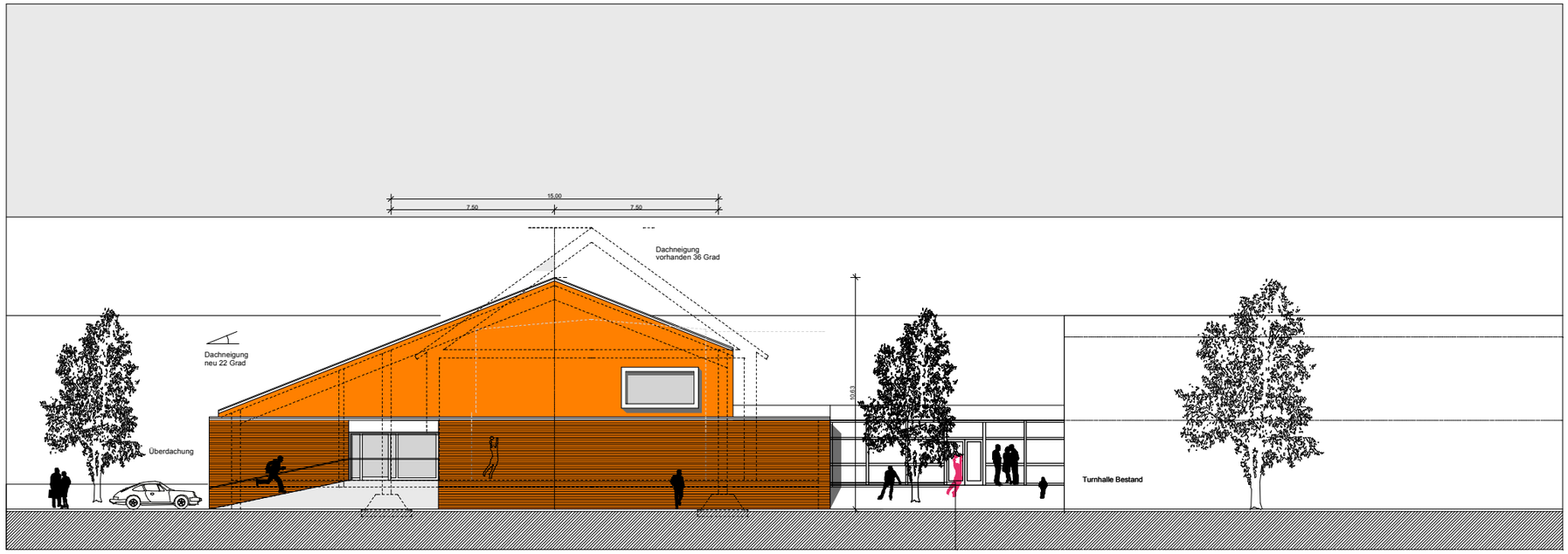
Ersatzbau Grundriss
Erdgeschoss M. 1 : 100



Neubau Schnitt A - A M. 1 : 100



Neubau Schnitt B - B M. 1 : 100



Ansicht Norden M. 1 : 100
Variante Klinker - Wärmedämm-Verbundsystem

VORHANDEN

ABBRUCH

NEU

VORABZUG

BAUEINGABEPLANUNG

PLAN: **SCHNITTE A - A, B - B, C - C**	BLATT-NR. **03**
BAUVORHABEN: **ERSATZBAU TURNHALLE FELDBREITE**	MAßSTAB **1 : 100**

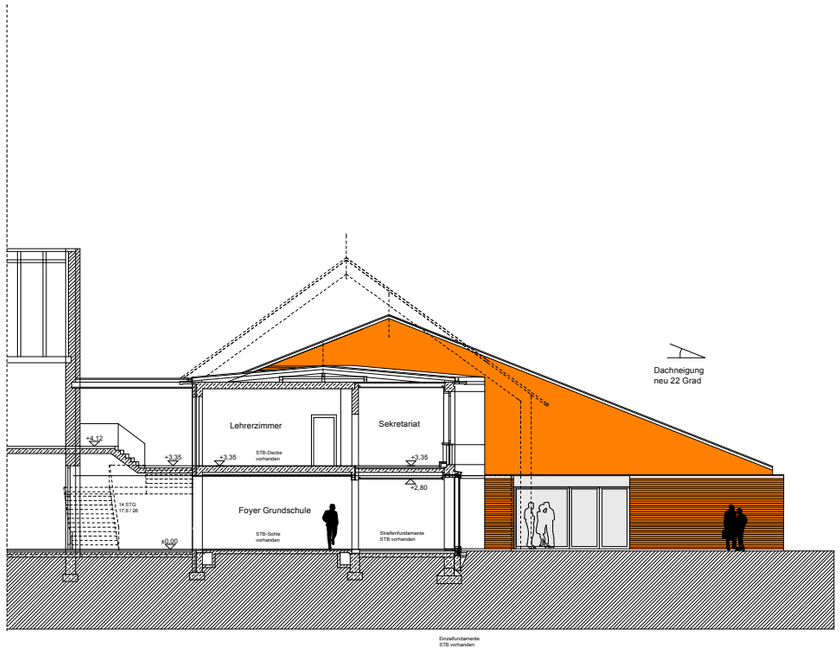
BAUHERRIN:
GEMEINDE RASTEDE
SOPHIENSTRASSE 27
26180 RASTEDE

PLANUNG:
gruppeomp architekten BDA
OLDENBURGER STRASSE 123
26180 RASTEDE
TEL.: 0 44 02 - 69 55 40
FAX 0 44 02- 69 55 39
www.gruppeomp.de

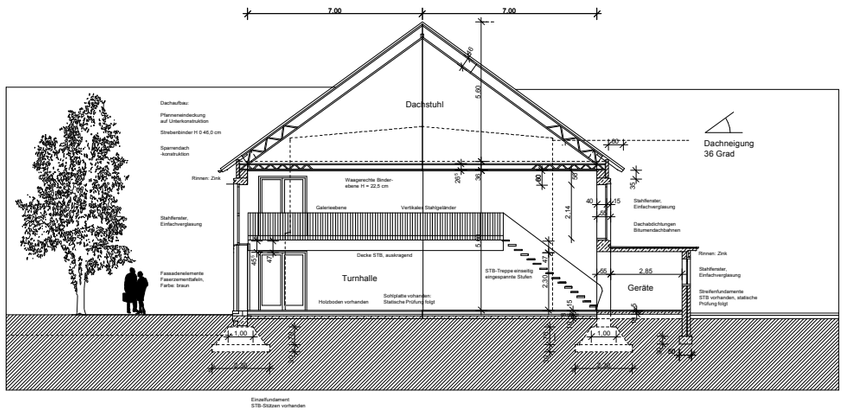
GEZ: **DIPL.-ING. O. OHLENBUSCH**	DATUM: **25. Februar 2009**

GEZ:	DATUM:	ÄNDERUNGSINHALT:

ANSICHT VON OSTEN M. 1 : 100 (ANSICHT VOM GROSSEN SCHULHOF)



ANSICHT VON SÜDEN M. 1 : 100
(QUERSCHNITT SCHULE)



Schnitt A - A M. 1 : 100 (Bestand)

VORHANDEN

ABBRUCH

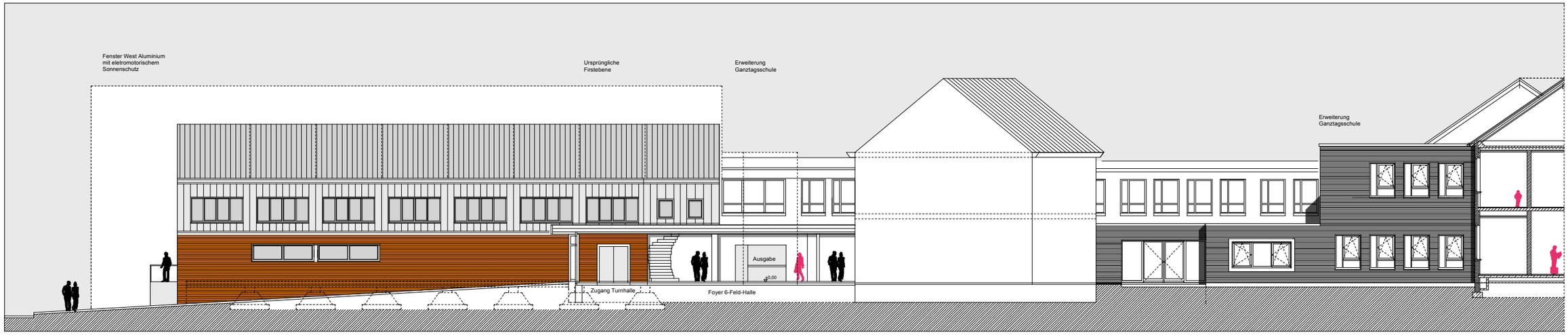
NEU

VORABZUG

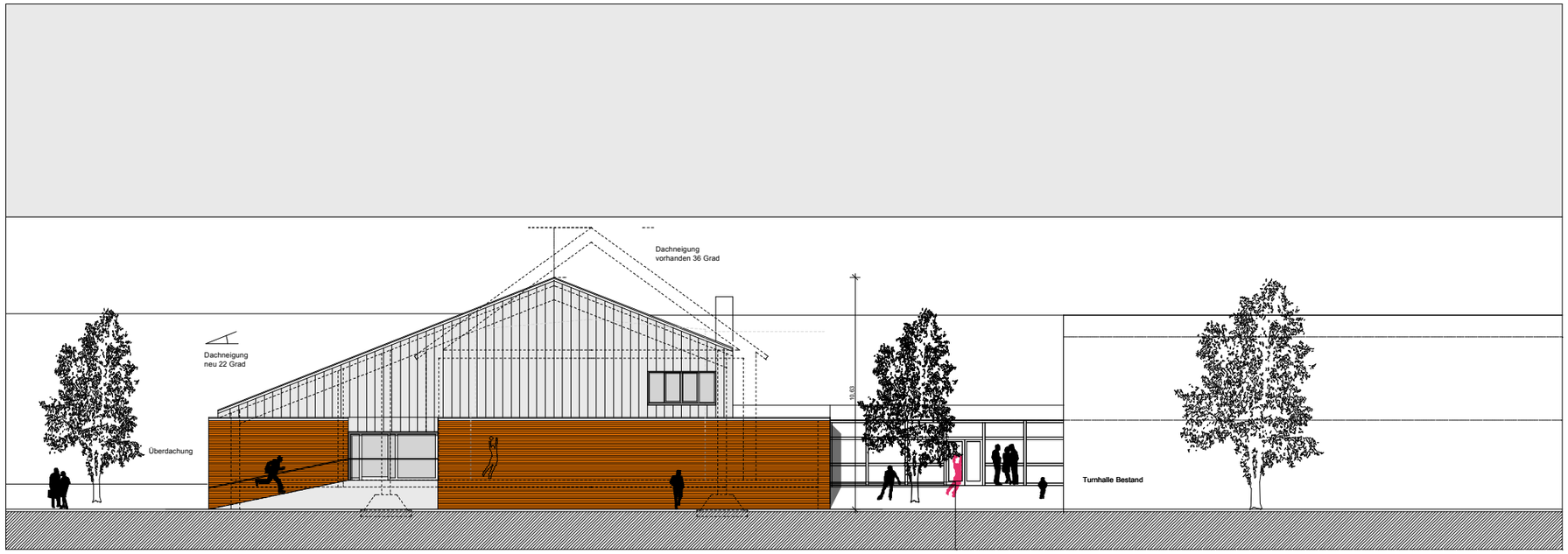
BAUEINGABEPLANUNG

PLAN: **ANSICHTEN** **MODERNISIERUNG UND ERWEITERUNG**	BLATT-NR. **05**
BAUVORHABEN: **MODERNISIERUNG UND ERWEITERUNG DER TURNHALLE FELDBREITE**	MAßSTAB **1 : 100**
BAUHERRIN: **GEMEINDE RASTEDE** **SOPHIENSTRASSE 27** **26180 RASTEDE**	
PLANUNG: **gruppeomp architekten BDA** **OLDENBURGER STRASSE 123** **26180 RASTEDE**	**TEL.: 0 44 02 - 69 55 40** **FAX 0 44 02- 69 55 39** **www.gruppeomp.de**
GEZ: **DIPL.-ING. O. OHLENBUSCH**	DATUM: **25. Februar 2009**

GEZ:	DATUM:	ÄNDERUNGSINHALT:



ANSICHT VON WESTEN BESTAND M. 1 : 200 (ANSICHT VOM EINGANGSHOF TURNHALLE)



Ansicht Norden M. 1 : 100
Variante Klinker - Zink oder Aluminium

VORHANDEN

ABBRUCH

NEU

VORABZUG

BAUEINGABEPLANUNG

PLAN: **ANSICHTEN** **MODERNISIERUNG UND ERWEITERUNG**	BLATT-NR. **04**
BAUVORHABEN: **MODERNISIERUNG UND ERWEITERUNG DER TURNHALLE FELDBREITE**	MAßSTAB **1 : 100**
BAUHERRIN: **GEMEINDE RASTEDE** **SOPHIENSTRASSE 27** **26180 RASTEDE**	
PLANUNG: **gruppeomp architekten BDA** **OLDENBURGER STRASSE 123** **26180 RASTEDE** **TEL.: 0 44 02 - 69 55 40** **FAX 0 44 02- 69 55 39** **www.gruppeomp.de**	
GEZ: **DIPL.-ING. O. OHLENBUSCH**	DATUM: **25. Februar 2009**

GEZ:	DATUM:	ÄNDERUNGSINHALT:

Projekt: **Umbau und Erweiterung der Turnhalle Feldbreite - Ganztagsschule Feldbreite**

Bauherr: Gemeinde Rastede, Sophienstrasse 27, 26180 Rastede

Planung: gruppe **omp** architekten BDA
Weberstrasse 44, 28203 Bremen, Tel: 0421 5001900 Fax: 0421 790 9311
Oldenburger Straße 123, 26180 Rastede, Tel: 04402 695540 Fax: 04402 695539

Kostenschätzung

Stand: 25.02.2009

A Umbau und Erweiterung der Turnhalle Feldbreite
B Ersatzbau der Turnhalle Feldbreite

	Bezeichnung	Massen	Einheit	EP Netto in €	GP Netto in €	Kostenberechnung Summe Netto in €	Summe Brutto in €	Mehrwertsteuer
A	**Umbau und Erweiterung der Turnhalle Feldbreite**							
	Grundlage ist die Entwurfsplanung im Maßstab 1:100 vom 15.12.2008							
	Standard, von + / - 10,0 % sind möglich !							
	Die Kosten sind Bauteil bezogen geschätzt, basierend auf Erfahrungswerten,							
	z. B. beim Neubau der Gymnastikhalle für den VfL Rastede e. V.							
	Informationen der Fachplanungen Statik, HLS und Elektro sind enthalten.							
100	**Grundstück**							
100	Feldbreite 16, 26180 Rastede							
	Summe Kostengruppe 100 Grundstück:					**vorhanden**		
200	**Herrichten und Erschließen**							
	Summe Kostengruppe 200 Herrichten und Erschließung:					**18.300,00**	21.777,00	0,19
300	**Bauwerk - Baukonstruktion**							
	Erd- Maurer- u. Betonarbeiten							
	Erdarbeiten							
	Summe Erdarbeiten:				28.600,00		34.034,00	0,19
	Betonarbeiten							
	Summe Betonarbeiten:				150.720,00		179.356,80	0,19
	Mauerarbeiten / Fassade							
	Summe Maurerarbeiten/Fassade:				144.600,00		172.074,00	0,19
	Zimmer- und Dachdeckerarbeiten							
	Zimmer- und Dachdeckerarbeiten							
	Summe Zimmerer- und Dachdeckerarbeiten:				215.785,00		256.784,15	0,19
	Estrich- und Putzarbeiten							
	Estrich- und Putzarbeiten							
	Summe Estrich- und Putzarbeiten:				24.010,00		28.571,90	0,19
	Malerarbeiten							
	Malerarbeiten							
	Summe Malerarbeiten:				27.900,00		33.201,00	0,19
	Tischlerarbeiten							
	Fenster, Fassadentüren, Festverglasung angenommen 2-fach Verglasung (U-Wert Glas 1.1)							
	Summe Tischlerarbeiten:				111.200,00		132.328,00	0,19
	Tischlerarbeiten Ein- und Ausbauten:							
	Tischlerarbeiten Ein- und Ausbauten							
	Summe Ein- und Ausbauten Tischlerarbeiten:				15.400,00		18.326,00	0,19

Projekt: **Umbau und Erweiterung der Turnhalle Feldbreite - Ganztagsschule Feldbreite**

Bauherr: Gemeinde Rastede, Sophienstrasse 27, 26180 Rastede

Planung: gruppe **omp** architekten BDA
Weberstrasse 44, 28203 Bremen, Tel: 0421 5001900 Fax: 0421 790 9311
Oldenburger Straße 123, 26180 Rastede, Tel: 04402 695540 Fax: 04402 695539

Kostenschätzung

Stand: 25.02.2009

A Umbau und Erweiterung der Turnhalle Feldbreite
B Ersatzbau der Turnhalle Feldbreite

Bezeichnung	Massen	Einheit	EP Netto in €	GP Netto in €	Kostenberechnung Summe Netto in €	Summe Brutto in €	Mehrwertsteuer
Sporthalle: Bodenbelagsarbeiten, Prallschutz							
Sporthalle: Bodenbelagsarbeiten, Prallschutz							
Summe Bodenbelagsarbeiten, Prallschutz:				60.770,00		72.316,30	0,19
Fliesenarbeiten							
Fliesenarbeiten							
Summe Fliesenlegerarbeiten:				29.350,00		34.926,50	0,19
Tischlerarbeiten: Deckenkonstruktionen, Toilettentrennwände							
Tischlerarbeiten: Deckenkonstruktionen, Toilettentrennwände							
Summe Ein- und Ausbauten Deckenkonstruktionen:				28.060,00		33.391,40	0,19
Klempner- und Stahlbauarbeiten							
Klempner- und Stahlbauarbeiten							
Summe Klempner- und Stahlbauarbeiten:				6.000,00		7.140,00	0,19
Bühne und Vorhangsystem:							
Bühne und Vorhangsystem:							
Summe Bühne Vorhangsystem:				8.900,00		10.591,00	0,19
Summe Kostengruppe 300 Baukonstruktion:					**851.295,00**	1.013.041,05	0,19
400 Bauwerk - Technische Anlagen							
Elektroinstallationsarbeiten (gemäß Fachplanung Elektroplanung Gebäudetechnik)							
Elektroinstallationsarbeiten (gemäß Fachplanung Elektroplanung Gebäudetechnik)							
Summe Elektroarbeiten:				88.509,00		105.325,71	0,19
Heizung, zentrale Wassererwärmung							
Heizung, zentrale Wassererwärmung							
Summe Heizung:				80.115,00		95.336,85	0,19
Sanitärinstallationen							
Sanitärinstallationen							
Summe Sanitärinstallationen:				65.583,95		78.044,90	0,19
Lüftungsanlagen, einschl. Zubehör							
Lüftungsanlagen, einschl. Zubehör							
Summe Sanitärinstallationen:				23.860,00		28.393,40	0,19
Summe Kostengruppe 400 Technische Anlagen:					**258.067,95**	307.100,86	0,19
500 Außenanlagen							
Außenanlagen							
Außenanlagen							
Summe Kostengruppe 500 Außenanlagen:					**16.000,00**	19.040,00	0,19

Projekt: **Umbau und Erweiterung der Turnhalle Feldbreite - Ganztagsschule Feldbreite**

Bauherr: Gemeinde Rastede, Sophienstrasse 27, 26180 Rastede

Planung: gruppe **omp** architekten BDA
Weberstrasse 44, 28203 Bremen, Tel: 0421 5001900 Fax: 0421 790 9311
Oldenburger Straße 123, 26180 Rastede, Tel: 04402 695540 Fax: 04402 695539

Kostenschätzung

Stand: 25.02.2009

A Umbau und Erweiterung der Turnhalle Feldbreite
B Ersatzbau der Turnhalle Feldbreite

	Bezeichnung	Massen	Einheit	EP Netto in €	GP Netto in €		Kostenberechnung Summe Netto in €	Summe Brutto in €	Mehrwertsteuer
600	**Ausstattung und Kunstwerke**								
Ausstattung und Kunstwerke									
	Summe Kostengruppe 600 Ausstattung und Kunstwerke:						**7.500,00**	8.925,00	0,19
xxx	**Unvorhergesehenes**								
	Unvorhergesehenes auf Basis der Kostengruppen 200 bis 600	0,02	von	1.151.162,95	23.023,26	23.023,26			
	Summe Unvorhergesehenes:						**23.023,26**	27.397,68	0,19
Zwischensumme Kostengruppen 200 bis 600 - Umbau und Erweiterung der Turnhalle Feldbreite							**1.174.186,21**	1.397.281,59	0,19
700	**Baunebenkosten**								
	Summe Kostengruppe 700:						**262.351,13**	312.197,84	0,19
Summe Kostengruppen 200 bis 700 - Umbau und Erweiterung der Turnhalle Feldbreite									
	Kostengruppen 200 bis 700						**1.436.537,34**	1.709.479,43	0,19
Zusätzliche Arbeiten - Technik 1. OG:									
-	Umbaumaßnahmen 1. OG Technik - Lehrerzimmer, einschl. Herstellung Wanddurchbruch und Türelement	1,00	Stück	6.000,00	6.000,00				
	Summe Technik 1. OG:					6.000,00		7.140,00	0,19
Zusätzliche Arbeiten - Küche Foyerbereich:									
-	Trennwandelement, einschl. Schiebetür	1,00	Stück	2.500,00	2.500,00				
-	Durchreiche Küche - Foyer, einschl. Jalousie	1,00	Stück	3.500,00	3.500,00				
-	Kücheneinrichtungen (fest)	1,00	Stück	8.000,00	8.000,00				
-	Zulage ELT	1,00	Stück	1.500,00	1.500,00				
-	Zulage Entlüftung	1,00	Stück	4.000,00	4.000,00				
	Summe Küche Foyerbereich:					19.500,00		23.205,00	0,19
Zusätzliche Arbeiten Trennwand Turnhalle:									
-	Trennwandelement (Turnhalle)	1,00	Stück	20.000,00	20.000,00				
-	Zulage ELT	1,00	Stück	1.500,00	1.500,00				
	Summe Trennwand Turnhalle:					21.500,00		25.585,00	0,19
	Summe Kostengruppe 300 Baukonstruktion:						**47.000,00**	55.930,00	0,19

Projekt: **Umbau und Erweiterung der Turnhalle Feldbreite - Ganztagsschule Feldbreite**

Bauherr: Gemeinde Rastede, Sophienstrasse 27, 26180 Rastede

Planung: gruppe **omp** architekten BDA
Weberstrasse 44, 28203 Bremen, Tel: 0421 5001900 Fax: 0421 790 9311
Oldenburger Straße 123, 26180 Rastede, Tel: 04402 695540 Fax: 04402 695539

Kostenschätzung

Stand: 25.02.2009

A **Umbau und Erweiterung der Turnhalle Feldbreite**
B **Ersatzbau der Turnhalle Feldbreite**

	Bezeichnung	Massen	Einheit	EP Netto in €	GP Netto in €	Kostenberechnung Summe Netto in €	Summe Brutto in €	Mehrwertsteuer
B	**Ersatzbau der Turnhalle Feldbreite**							

Grundlage ist die Entwurfsplanung im Maßstab 1:100 vom 16.01.2009
Toleranzen bei den Preisen, je nach Ausführungs-
Standard, von + / - 10,0 % sind möglich !

Die Kosten sind Bauteil bezogen geschätzt, basierend auf Erfahrungswerten,
z. B. Neubau Gymnsatikhalle VfL Rastede e. V., BKI Baukostenindex, etc.

Informationen der Fachplanungen Statik, HLS und Elektro sind enthalten.
Es wurden einfache Konstruktionen zu Grunde gelegt:
Kalzip-Dach, Kalzip-Fassaden (obere Bereiche).

	Bezeichnung	Massen	Einheit	EP Netto in €	GP Netto in €	Kostenberechnung Summe Netto in €	Summe Brutto in €	Mehrwertsteuer
100	**Grundstück**							
100	Feldbreite 16, 26180 Rastede							
					Summe Kostengruppe 100 Grundstück:	**vorhanden**		
200	**Herrichten und Erschließen**							
					Summe Herrichten und Erschließung:	**18.300,00**	21.777,00	0,19
	Abbrucharbeiten							
					Summe Abbrucharbeiten:	**40.000,00**	47.600,00	0,19

Projekt: **Umbau und Erweiterung der Turnhalle Feldbreite - Ganztagsschule Feldbreite**

Bauherr: Gemeinde Rastede, Sophienstrasse 27, 26180 Rastede

Planung: gruppe **omp** architekten BDA
Weberstrasse 44, 28203 Bremen, Tel: 0421 5001900 Fax: 0421 790 9311
Oldenburger Straße 123, 26180 Rastede, Tel: 04402 695540 Fax: 04402 695539

Kostenschätzung

Stand: 25.02.2009

A Umbau und Erweiterung der Turnhalle Feldbreite
B Ersatzbau der Turnhalle Feldbreite

	Bezeichnung	Massen	Einheit	EP Netto in €	GP Netto in €	Kostenberechnung Summe Netto in €	Summe Brutto in €	Mehrwertsteuer
300	**Bauwerk - Baukonstruktion**							
Erd- Maurer- u. Betonarbeiten								
	Erdarbeiten							
	Summe Erdarbeiten:				51.880,00		61.737,20	0,19
	Betonarbeiten							
	Summe Betonarbeiten:				134.460,00		160.007,40	0,19
	Mauerarbeiten / Fassade							
	Summe Maurerarbeiten/Fassade:				130.720,00		155.556,80	0,19
Zimmerer- und Dachdeckerarbeiten								
	Zimmerer- und Dachdeckerarbeiten							
	Summe Zimmer- und Dachdeckerarbeiten:				201.720,00		240.046,80	0,19
Estrich- und Putzarbeiten								
	Estrich- und Putzarbeiten							
	Summe Estrich- und Putzarbeiten:				18.870,00		22.455,30	0,19
Malerarbeiten								
	Malerarbeiten							
	Summe Malerarbeiten:				31.000,00		36.890,00	0,19
Tischlerarbeiten								
	Fenster, Fassadentüren, Festverglasung angenommen 2-fach Verglasung (U-Wert Glas 1.1)							
	Summe Tischlerarbeiten:				91.000,00		108.290,00	0,19
Tischlerarbeiten Ein- und Ausbauten:								
	Tischlerarbeiten Ein- und Ausbauten:							
	Summe Ein- und Ausbauten Tischlerarbeiten:				15.400,00		18.326,00	0,19
Sporthalle: Bodenbelagsarbeiten, Prallschutz								
	Sporthalle: Bodenbelagsarbeiten, Prallschutz							
	Summe Bodenbelagsarbeiten, Prallschutz:				50.200,00		59.738,00	0,19
Fliesenarbeiten								
	Fliesenarbeiten							
	Summe Fliesenlegerarbeiten:				27.350,00		32.546,50	0,19
Tischlerarbeiten: Deckenkonstruktionen, Toilettentrennwände								
	Tischlerarbeiten: Deckenkonstruktionen, Toilettentrennwände							
	Summe Ein- und Ausbauten Deckenkonstruktionen:				17.240,00		20.515,60	0,19
Klempner- und Stahlbauarbeiten								
	Klempner- und Stahlbauarbeiten							
	Summe Stahlbauarbeiten:				6.000,00		7.140,00	0,19

Projekt: **Umbau und Erweiterung der Turnhalle Feldbreite - Ganztagsschule Feldbreite**

Bauherr: Gemeinde Rastede, Sophienstrasse 27, 26180 Rastede

Planung: gruppe **omp** architekten BDA
Weberstrasse 44, 28203 Bremen, Tel: 0421 5001900 Fax: 0421 790 9311
Oldenburger Straße 123, 26180 Rastede, Tel: 04402 695540 Fax: 04402 695539

Kostenschätzung

Stand: 25.02.2009

A Umbau und Erweiterung der Turnhalle Feldbreite
B Ersatzbau der Turnhalle Feldbreite

	Bezeichnung	Massen	Einheit	EP Netto in €	GP Netto in €	Kostenberechnung Summe Netto in €	Summe Brutto in €	Mehrwertsteuer
	Bühne und Vorhangsystem:							
	Bühne und Vorhangsystem:							
	Summe Bühne Vorhangsystem:				6.400,00		7.616,00	0,19
	Summe Kostengruppe 300 Baukonstruktion:					**782.240,00**	930.865,60	0,19
400	**Bauwerk - Technische Anlagen**							
	Elektroinstallationsarbeiten (gemäß Fachplanung Elektroplanung Gebäudetechnik)							
	Elektroinstallationsarbeiten (gemäß Fachplanung Elektroplanung Gebäudetechnik)							
	Summe Elektroarbeiten:				88.509,00		105.325,71	0,19
	Heizung, zentrale Wassererwärmung							
	Heizung, zentrale Wassererwärmung							
	Summe Heizung:				85.915,00		102.238,85	0,19
	Sanitärinstallationen							
	Sanitärinstallationen							
	Summe Sanitärinstallationen:				60.710,00		72.244,90	0,19
	Lüftungsanlagen, einschl. Zubehör							
	Lüftungsanlagen, einschl. Zubehör							
	Summe Sanitärinstallationen:				23.860,00		28.393,40	0,19
	Summe Kostengruppe 400 Technische Anlagen:					**258.994,00**	308.202,86	0,19
500	**Außenanlagen**							
	Außenanlagen							
	Summe Kostengruppe 500 Außenanlagen:					**26.500,00**	31.535,00	0,19
600	**Ausstattung und Kunstwerke**							
	Ausstattung und Kunstwerke							
	Summe Kostengruppe 600 Ausstattung und Kunstwerke:					**7.500,00**	8.925,00	0,19
xxx	**Unvorhergesehenes**							
-	Unvorhergesehenes auf Basis der Kostengruppen 200 bis 600	0,02	von	1.133.534,00	22.670,68	22.670,68		
	Summe Unvorhergesehenes:					**22.670,68**	26.978,11	0,19
	Zwischensumme Kostengruppen 200 bis 600 - Ersatzbau der Turnhalle Feldbreite					**1.156.204,68**	1.375.883,57	0,19
700	**Baunebenkosten**							
	Summe Kostengruppe 700:					**262.351,13**	312.197,84	0,19
	Summe Kostengruppen 200 bis 700							
	Kostengruppen 200 bis 700 - Ersatzbau der Turnhalle Feldbreite					**1.418.555,81**	1.688.081,41	0,19

Gemeinde Rastede
Der Bürgermeister

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

Vorlage-Nr.: 2009/048

freigegeben am 03.03.2009

GB 3 **Datum: 03.03.2009**

Sachbearbeiter/in: Herr Hans-Hermann Ammermann

Umgestaltung Kögel-Willms-Platz

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium
Ö	16.03.2009	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	24.03.2009	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Die Baumaßnahmen werden auf der Grundlage der Beratungen der politischen Gremien durch die Residenzort Rastede GmbH umgesetzt.

Sach- und Rechtslage:

Der erste Bauabschnitt zur Umsetzung der Gestaltung des Kögel-Willms-Platzes wurde in 2008 begonnen und wird in den nächsten Wochen abgeschlossen werden. Der erste Bauabschnitt besteht aus der Neuorganisation der Parkplatzflächen und der Herrichtung einer größeren Versammlungsfläche.

Noch nicht beschlossen wurde die weitere Gestaltung des Platzes bestehend aus der Brunnenanlage, der Beleuchtung, der Wegeführung und der verbleibenden Restfläche. Es bestand Konsens, dass die vorgesehene Spielplatzfläche zunächst nicht umgesetzt wird, ebenso wie eine umfassende Bearbeitung der Bepflanzung.

Seitens einer Rasteder Bürgerin wurde zwischenzeitlich der Vorschlag eingereicht, eine Boulebahn einzurichten. Diese Anregung wurde bisher nicht aufgenommen.

Für die Gestaltung der Brunnenanlage wurde zudem Vorschläge der Firma Blaugrafik aus Jade eingeholt. Diese Firma hat u.a. das Logo des Residenzortes entworfen.

Der Vorschlag des Grafikers besteht für die Brunnenanlage aus einem stehenden „R“. Dieses „R“ ist an die Nachbildung der Klostersäule angelehnt. Diese Darstellung soll eine Höhe von 4 – 5 m haben und auf einer 5 – 6 m großen, kreisrunden Pflasterfläche stehen. Das Zusammenspiel der Plastik und des Brunnens wird in der Sitzung anhand einer Präsentation dargestellt werden.

Das Planungsbüro Thalen-Consult hat auf der Grundlage dieses Vorschlages die hierfür erforderlichen Kosten unter Berücksichtigung der technischen Möglichkeiten ermittelt. Die Skulptur soll aus Bronze hergestellt werden und ist nicht demontierbar. Dieses wäre nur mit einem erheblichen Aufwand möglich gewesen. Die Verwaltung vertritt die Auffassung, dass eine Demontage entbehrlich ist, da der Boden der Brunnenfläche überbaubar wäre und auf die Skulptur als Mittelpunkt des Platzes Rücksicht genommen werden kann.

Geschätzte Kosten (brutto):

Baumaßnahmen des I. BA	160.000 €
Skulptur einschl. Bodenplatte aus Granitpflaster	80.000 €
Wassertechnische Ausrüstung mit 8 Düsen	90.000 €
Verbindende Gehwege	26.000 €
Sportrasenflächen	112.000 €
Ausstattung (Beleuchtung, Bänke etc.)	13.000 €
Versorgungsanschlüsse und Anschlusssäulen	7.500 €
Schmutzwasserpumpwerk	5.000 €
Honorar, Nebenkosten	53.000 €
	546.500 €

Netto ca. 460.000 €.

In der Sitzung werden weitere Details dargestellt.

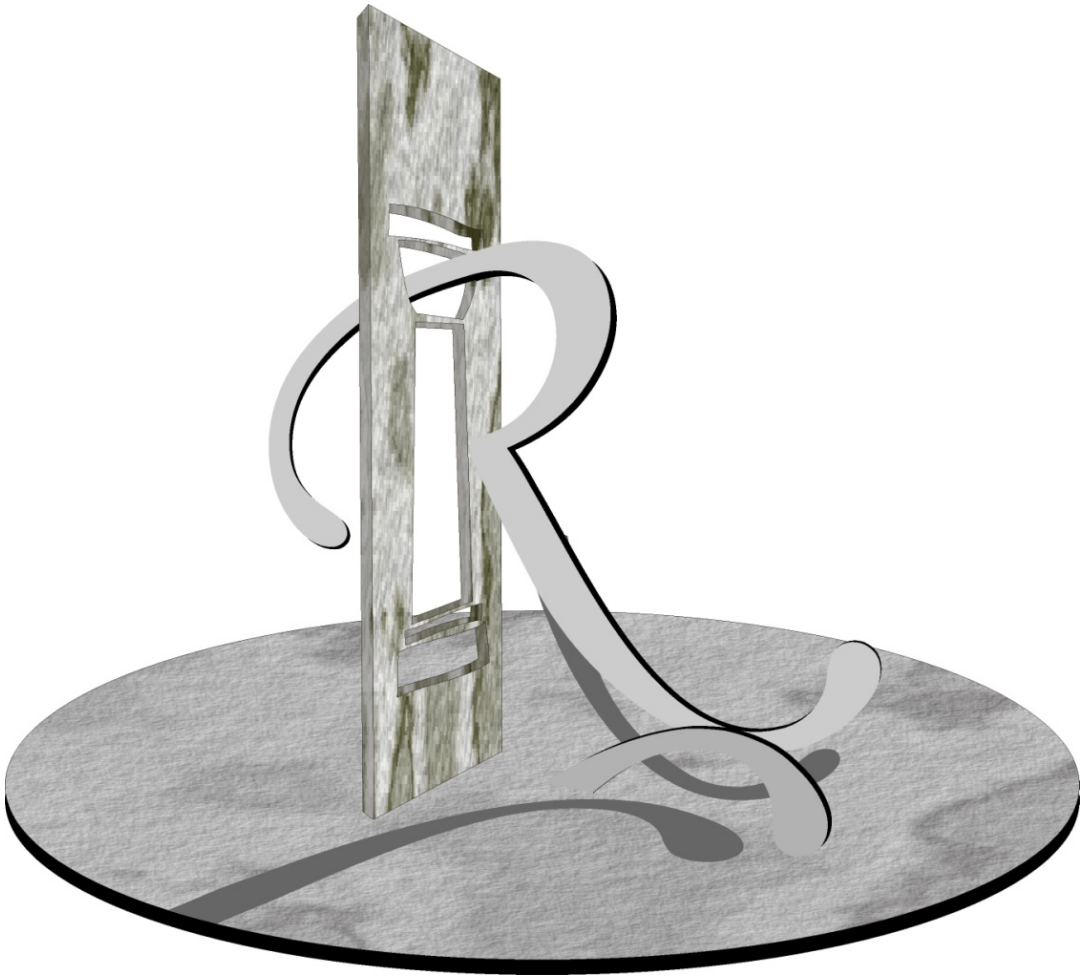
Finanzielle Auswirkungen:

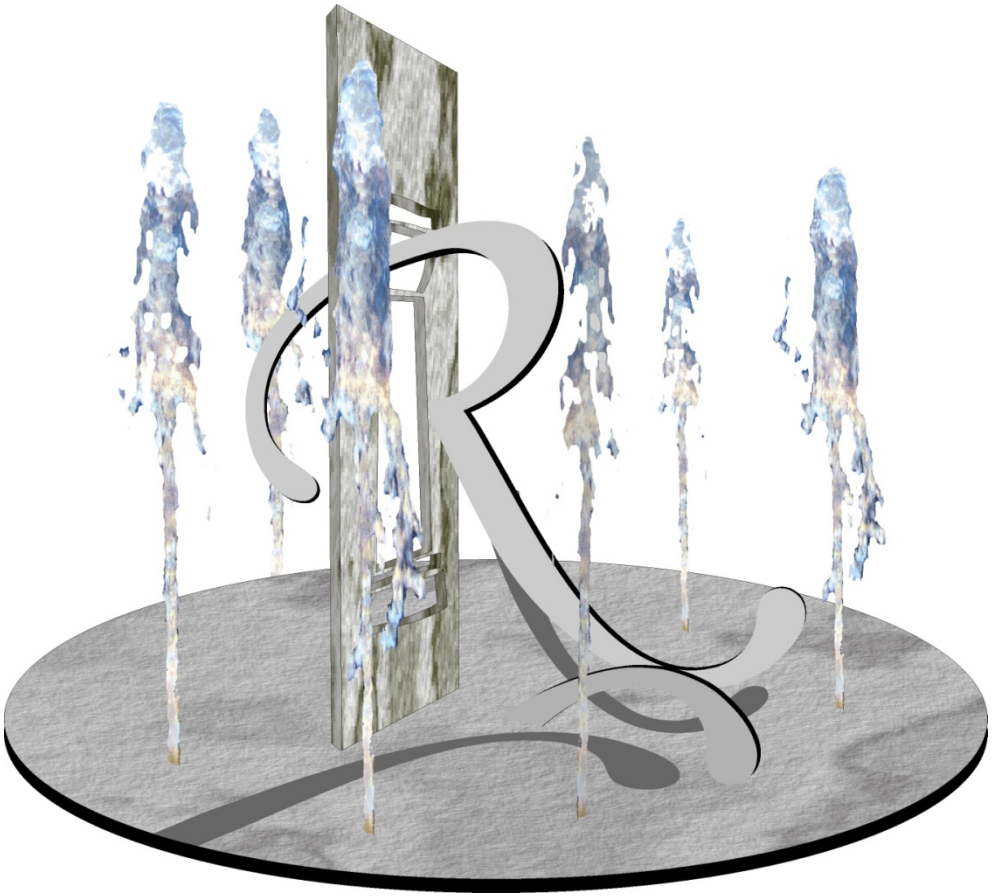
Haushaltsmittel stehen aus 2008 in Höhe von 300.000 € und in 2009 in Höhe von 100.000 € zur Verfügung. Für 2010 sind weitere 100.000 € eingeplant. Soweit die Kassenwirksamkeit vollständig in 2009 erfolgt, sind entsprechende Mittel überplanmäßig bereitzustellen.

Anlagen:

Anlage 1 – Ansicht der Skulptur

Anlage 1 zu Vorlage 2009/048





Gemeinde Rastede
Der Bürgermeister

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

Vorlage-Nr.: 2009/019

freigegeben am 16.02.2009

GB 3 **Datum: 16.02.2009**

Sachbearbeiter/in: Herr Hans-Hermann Ammermann

Raumordnungsverfahren für die geplante Küstenautobahn A22 Westerstede-Drochtersen

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium
Ö	16.03.2009	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	24.03.2009	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Die Forderung zum Erhalt der AS Jaderberg im Zuge der A 29 wird aufrechterhalten.

Sach- und Rechtslage:

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr plant im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung den Bau der Küstenautobahn A 22 von Westerstede (A 28) nach Drochtersen (A 20, Elbquerung).

Dieses Vorhaben erfordert ein Raumordnungsverfahren, dessen Festlegungen zu veröffentlichen sind.

Die landesplanerische Festlegung liegt in der Zeit vom 26.02.2009 – 25.03.2009 in den Gemeinden Bad Zwischenahn, Rastede, Wiefelstede und der Stadt Westerstede aus.

Die festgelegte Trasse im Raumordnungsverfahren entspricht im Wesentlichen der von der Gemeinde favorisierten Variante West 2. Die Gemeinde Rastede hatte hinsichtlich der Anschlussstelle Jaderberg im Zuge der A 29 den Erhalt dieser Anschlussstelle auch bei Schaffung des Autobahnkreuzes A 22/A 29 gefordert. In den schriftlichen Unterlagen des Raumordnungsverfahrens ist folgendes zu dieser Thematik ausgeführt:

„1.2.2 Maßgaben für den Abschnitt von Westerstede bis zur Weserquerung

(1) Bei der Konkretisierung der Planung ist auf der A 29 der Fortbestand der vorhandenen Anschlussstelle Jaderberg vertiefend zu prüfen. Soweit ein Erhalt im Zusammenhang mit dem entstehenden Autobahnkreuz A 29/A 22 nicht möglich ist, ist zur Verbesserung der regionalen Erschließung alternativ zu der geplanten Anschlussstelle A 22 / L 820 eine Anschlussstelle A 22 / K 340 / K 130 in Betracht zu ziehen.“

Die zuvor zitierten Ausführungen bedeuten, dass die östlich von Jaderberg gelegene Anschlussstelle im Zuge der A 22 zu überprüfen ist. Diese Anschlussstelle hätte erhebliche Mehrverkehre innerhalb der Ortsdurchfahrt Hahn-Lehmden bedeutet. Mit der Prüfung einer alternativen Anschlussstelle im Zuge der K 130 (alte B 69 in Höhe nördlicher Gemeindegrenze) wären voraussichtlich die Probleme hinsichtlich der Ortsdurchfahrt Hahn-Lehmden auch nicht zu 100% zu lösen. Die Anschlussstelle im Zuge der L 820 (Spohler Straße) dürfte ebenfalls lediglich für die Bewohner des Nordens der Gemeinde Rastede und des Nordens der Gemeinde Wiefelstede von Bedeutung sein. Für die Nutzer der Autobahn A 29 aus der Gemeinde Jade dürfte diese Anschlussstelle hinsichtlich von Fahrten in Richtung Oldenburg nur eine sehr geringe Bedeutung haben.

Im Rahmen des noch durchzuführenden Planfeststellungsverfahrens sollte die Gemeinde Rastede weiterhin den Erhalt der Anschlussstelle Jaderberg im Zuge der A 29 fordern. Diese Variante scheint geeignet, die Verkehre aus der Ortsdurchfahrt Hahn-Lehmden nicht deutlich zu erhöhen.

Aus der Anlage sind Planausschnitte aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen beigefügt.

Finanzielle Auswirkungen:

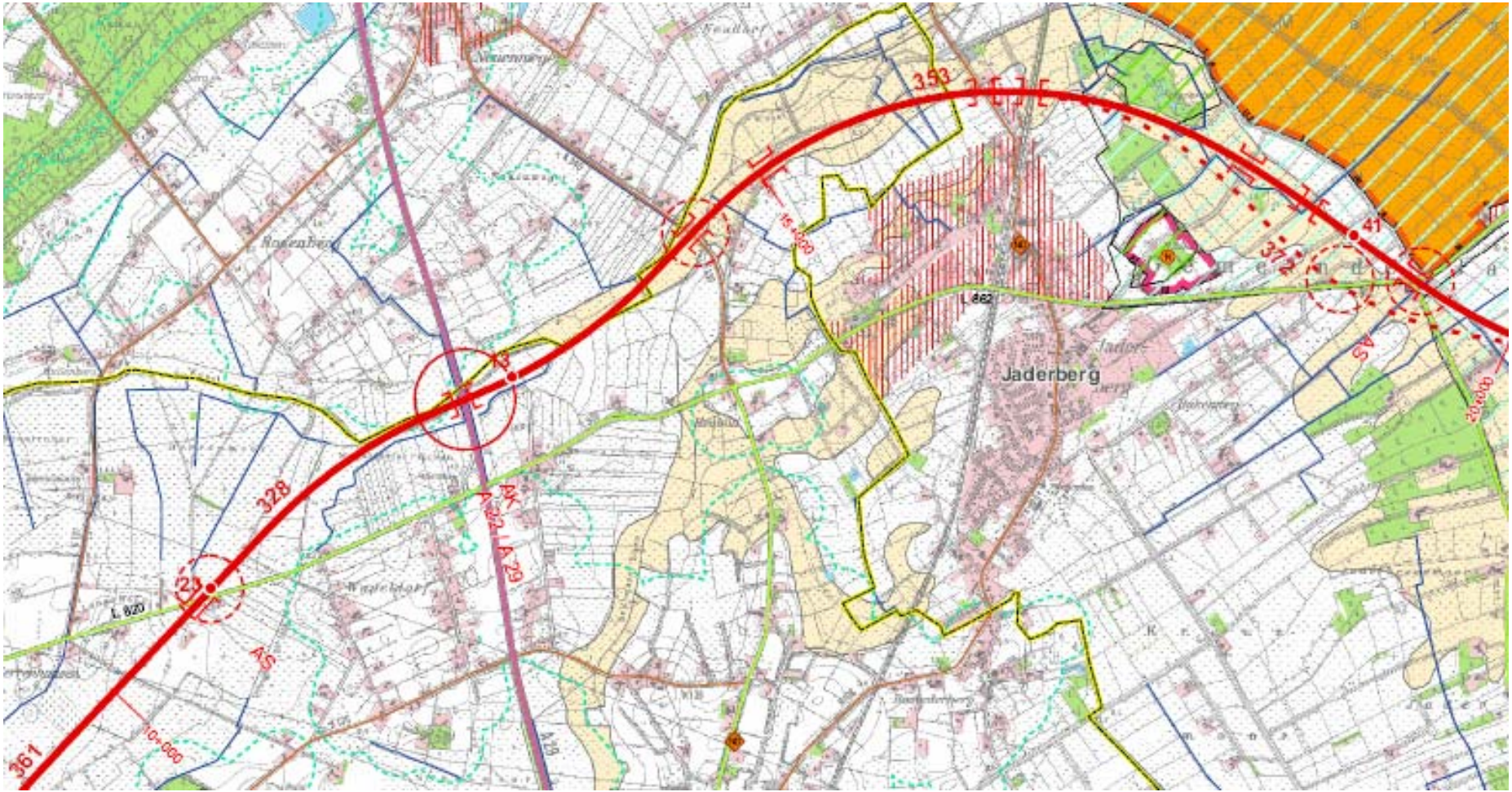
Zurzeit keine

Anlagen:

Anlage 1 - Westlicher Abschnitt
Anlage 2 - AS Jaderberg A 29

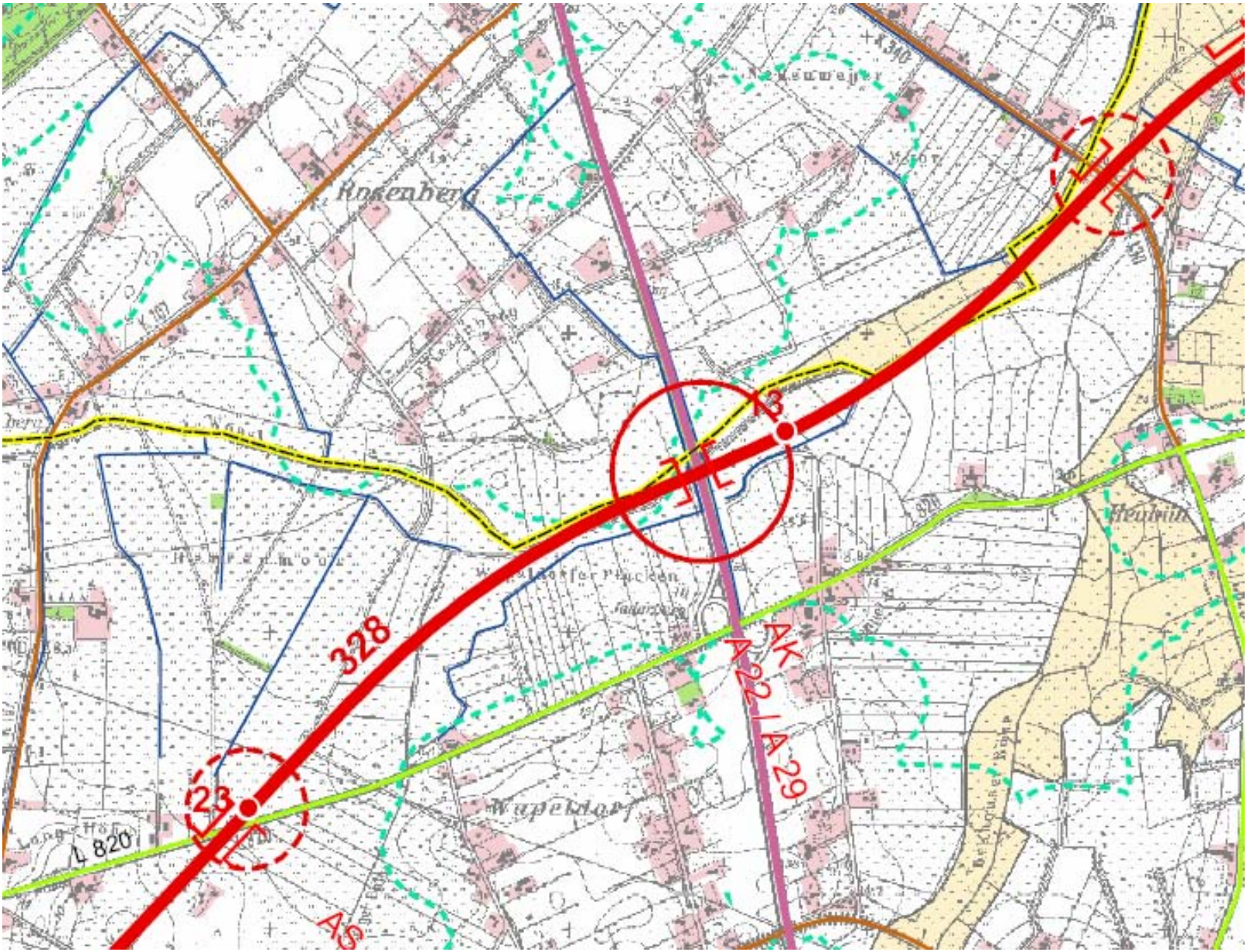
A 22

Anlage 1 zu Vorlage 2009/019



A 22

Anlage 2 zu Vorlage 2009/019



Gemeinde Rastede
Der Bürgermeister

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

Vorlage-Nr.: 2009/037

freigegeben am 26.02.2009

GB 3 **Datum: 26.02.2009**

Sachbearbeiter/in: Frau Sandra Ahlers

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

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium
Ö	16.03.2009	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	24.03.2009	Verwaltungsausschuss
Ö	28.04.2009	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Absatz 2 und 3 Satz1 Baugesetzbuch (BauGB) eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 16.03.2009 berücksichtigt.

2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.

3. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung war nicht durchzuführen.

4. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

5. Die 7. Änderung Bebauungsplan Nr. 6 E – Rastede Ortskern für einen Teilbereich an der Elisabethstraße nebst Begründung wird gemäß § 1 Abs. 3 BauGB als Satzung beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung vom 09.12.2008 (siehe Vorlage 2008/192) die öffentliche Auslegung und Beteiligung der der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange beschlossen. Diese wurden in der Zeit vom 06.01.2009 bis 06.02.2009 im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Die Ergebnisse der Auslegung und der dazu erarbeitete Abwägungsvorschlag können der Anlage 1 entnommen werden.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gab es keine wesentlichen Stellungnahmen. Seitens der Öffentlichkeit wurde eine Eingabe gemacht. Hierzu wird ebenfalls auf die Anlage 1 verwiesen.

Nähere Erläuterungen können, soweit erforderlich, in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung und Straßen gegeben werden.

Übersicht über den Verfahrensstand:

Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss	**Frühzeitige Bürger-/ Trägerbeteiligung**	**Öffentliche Auslegung/ Trägerbeteiligung**	**Satzungsbeschluss**
09.12.2008	-	06.01. – 06.02.2009	Ratssitzung am 28.04.2009

Finanzielle Auswirkungen:

Der Investor trägt alle mit der Planung verbundenen Kosten.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschlag
2. Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und Hinweise
3. Begründung zum B-Plan 6 E, 7. Änderung

Anlage 1 zu Vorlage 2009/037

Gemeinde Rastede
7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6e "Rastede - Ortskern"
Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB und der parallel durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 06.02.2009	Da örtliche Bauvorschriften nicht Bestandteil dieser Planung sind, sollten die entsprechenden Rechtsgrundlagen aus der Präambel gestrichen werden. Ich bitte darum, Ziffer 1 der Begründung (Einfügen in die bestehende Bauleitplanung; Flächennutzungsplan) noch um die lfd. Nummer der Flächennutzungsplanberichtigung nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu ergänzen und mir nach Abschluss des Verfahrens entsprechend Rd.-Erl. des Nds. Ministeriums für Soziales, Frauen, Familie und Soziales vom 06.08.2008 (Az.: 501.2-21013.4) eine beglaubigte Abschrift der Berichtigung des Flächennutzungsplanes zu übersenden. Weitere Anregungen zu dieser Planung habe ich nicht.	Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Präambel wird redaktionell geändert. Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Begründung wird redaktionell ergänzt.
2	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake 14.01.2009	Wir haben von der oben genannten Bebauungsplanänderung Kenntnis genommen. Sofern sichergestellt ist, dass durch die geplante Änderung die Versorgungsanlagen des OOWV weder freigelegt, überbaut, bepflanzt, noch sonst in ihrer Funktion gestört werden, haben wir keine Bedenken. Inwieweit das vorhandene Versorgungsnetz einer Erweiterung bedarf, bleibt vorbehalten. Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.	Gemäß den vom Einwender beigefügten Leitungsplänen, sind im Änderungsbereich keine Leitungen vorhanden. Insofern bestehen keine Betroffenheiten. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel. 04488/845211, in der Örtlichkeit an. Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.	
3	Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege Ofener Straße 15 26121 Oldenburg 29.01.2009	Gegen die o.g. Planung bestehen seitens der archäologischen Denkmalpflege keine grundsätzlichen Bedenken, da direkt aus dem Plangebiet nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt sind. Da derartige Fundstellen jedoch nie auszuschließen sind, sollte folgender Hinweis als nachrichtliche Übernahme in die Planunterlagen aufgenommen und besonders beachtet werden: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen sind bereits als Hinweise in den Planunterlagen enthalten.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung

Keine Anregungen und Bedenken hatten:

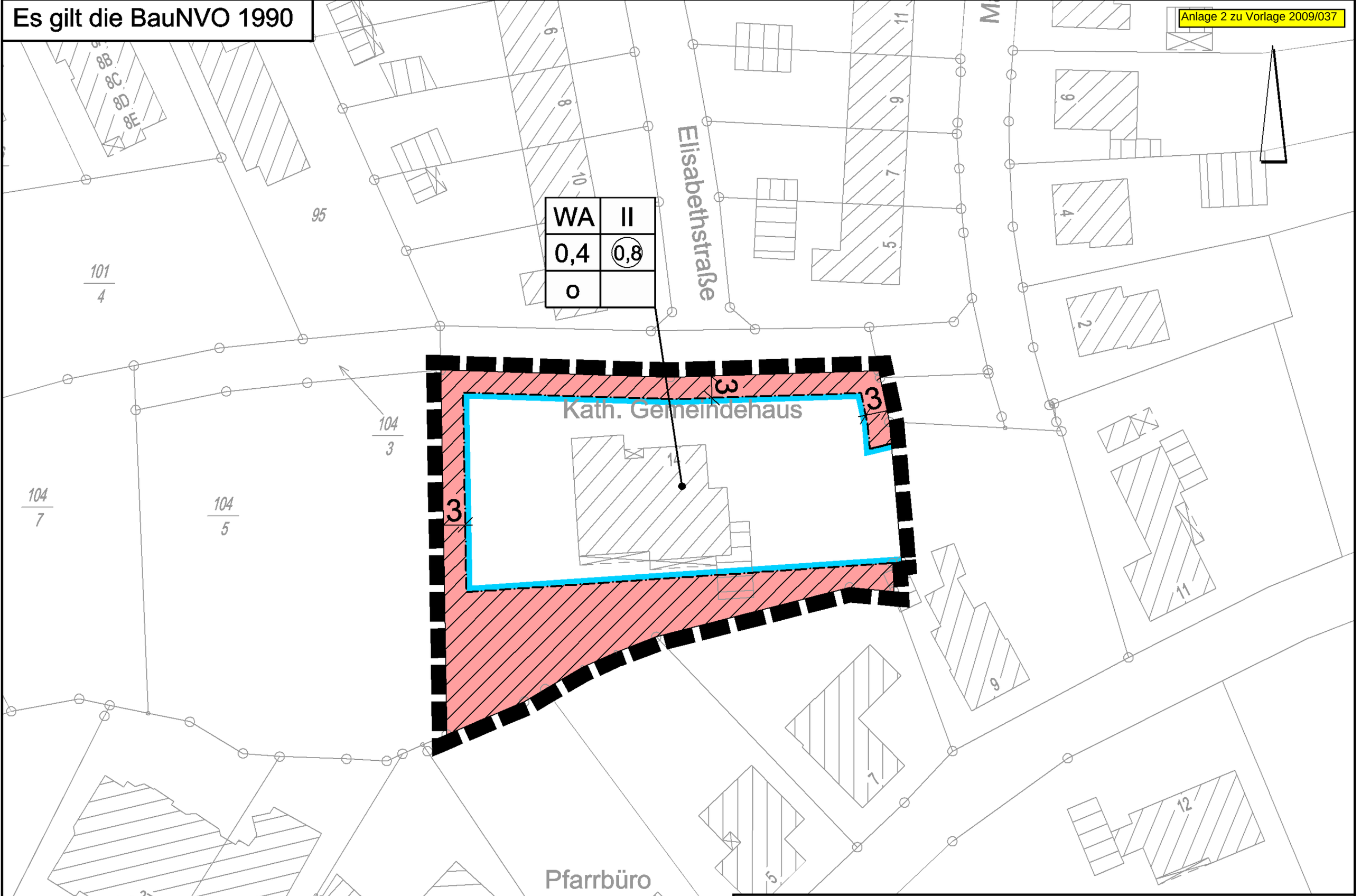
1. Oldenburgische Industrie- und Handelskammer, Schreiben vom 30.01.2009
2. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Schreiben vom 22.01.2009
3. Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH + Co. KG, Schreiben vom 12.01.2009
4. EWE NETZ GmbH, Schreiben vom 06.01.2009
5. E.ON Netz GmbH, Schreiben vom 06.01.2009
6. ExxonMobil Production Deutschland GmbH, Schreiben vom 22.12.2008
7. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg, Schreiben vom 06.02.2009
8. Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen, Schreiben vom 28.01.2009

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
1	WW Wohnbau GmbH Mühlenweg 28 26203 Wardenburg 06.02.2009	In obiger Angelegenheit möchten wir als unmittelbare Anlieger Anregungen und Bedenken äußern, weil der bezeichnete Teilbereich zum WA-Gebiet mit zweigeschossiger offener Bauweise und einer GRZ 0,4/GFZ 0,8 geändert werden soll. Weitere Festsetzungen, die das Maß der baulichen Nutzung begrenzen, sind nicht vorgesehen. Nach unserer Ansicht ist die vorgesehene Änderung zu überdenken, wir halten die Entwicklung aus städtebaulicher Sicht für sehr bedenklich, weil sich an diesen Standort im Norden, Osten und Süden gewachsene eingeschossige Strukturen befinden, wobei im anschließenden B-Plan im Westen, der vor geraumer Zeit geändert wurde, Trauf- und Firsthöhen festgelegt wurden (TH. 4,50/FH. 9,50) um einen fließenden Übergang zu den gewachsenen Strukturen zu erhalten. Erinnern wir uns, zur Zeit der 4. Änderung des B-Planes Nr. 60 „Ortskern Rastede", wurde vehement und ausgiebig über eine abfallende Gebäudehöhe zur vorhandenen Bebauung nach Norden und Osten diskutiert und gefordert, so dass die Festlegung einer Trauf- und Firsthöhe aufgenommen wurde.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die damalige Zielsetzung, einen fließenden Übergang von verdichteteren Strukturen nördlich des Plangebietes dieser 7. Änderung hin zu lockeren Strukturen im Süden und Osten des Plangebietes herzustellen, wird durch diese 7. Änderung des Bebauungsplanes 6 e nicht in Frage gestellt. Nördlich des Plangebietes befinden sich zweigeschossige Reihenhäuser, südlich und östlich liegen eingeschossige Einfamilienhäuser auf relativ großen Grundstücken. Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 e befindet sich im Übergangsbereich zwischen diesen unterschiedlichen Strukturen. Unter Berücksichtigung dieser Übergangslage wird im Zuge dieser 7. Änderung eine maximal zweigeschossige, offene Bauweise festgesetzt Die Zweigeschossigkeit wird damit aus dem nördlich angrenzenden Gebiet übernommen. In dem Baufeld dieser 7. Änderung ist die Errichtung eines solitären Gebäudekörpers geplant, so dass angenommen werden kann, dass der neue Gebäudekörper optisch im Vergleich zur nördlichen Reihenhausbebauung weniger kompakt erscheint. Westlich des Plangebietes setzt die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 eine ebenfalls zweigeschossige Bauweise fest, die Traufhöhe wurde auf 4,5 m festgesetzt. Diese 4,5 m ermöglichen auch Gebäude, die über die Traufhöhe eines normalen Einfamilienhauses (mit ca. 3,75 m) hinausgehen. Insofern ist auch zu den westlichen Strukturen kein Bruch in Bezug auf die zulässigen Gebäudehöhen auszumachen. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass mit der geplanten Zweigeschossigkeit die Festsetzung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6 e unverändert übernommen wird. Die westlich angrenzende Bebauung wird durch die geplante Zweigeschossigkeit zudem kaum beeinträchtigt, da sich das Plangebiet östlich dieser Bebauung befindet und von Verschattungen damit kaum tangiert sein wird. Gleiches gilt auch für die südlich angrenzenden Wohngrundstücke an der Eichendorffstraße, die auch noch in größerer Entfernung von mindestens 10 m, bei den meisten Grundstücken aber in deutlich größerer Entfernung liegen. Insgesamt passt sich damit die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 e in die bestehenden Strukturen ein. Durch die getroffenen Festsetzungen wird die bauliche Dichte ausreichend beschränkt, um sicherzustellen, dass die umgebende Bebauung nicht durch das neue Planvorhaben überprägt wird.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung WW Wohnbau GmbH		Die geplante Zweigeschossigkeit ist für die planungsrechtliche Absicherung der vorliegenden Hochbauplanung für ein Mehrgenerationenwohnen erforderlich, für die das Plangebiet eine optimale Standorteignung aufweist. Das Plangebiet liegt im Zentrum der Gemeinde Rastede, unmittelbar südlich der Elisabethstraße und ist damit für ein Wohnprojekt, das in besonderer Weise ein Miteinander von älterer und jüngerer Generationen unterstützt und fördert, besonders geeignet. Alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Schule, Kindergarten, öffentliche Einrichtungen wie z.B. das Rathaus etc. sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Das Plangebiet liegt zudem in ruhiger Wohnlage, abseits des Straßenverkehrslärms und ist dennoch über die Elisabethstraße auf kurzem Wege an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Planung und die Festsetzungen werden daher nicht geändert.
		Ein weiterer Aspekt ist die geplante Gebäudelänge von ca. 38 - 40 m, die eine massive zusammenhängende Baukörpermasse darstellt und an diesem Standort untypisch ist, eine ausgewogene Kleinteiligkeit wäre einfügsamer (Festlegung auf 20 - 25 m Gebäudelänge).	Im Bebauungsplan werden keine maximalen Gebäudelängen festgesetzt. Die maximale Gebäudelänge ergibt sich durch das Baufeld und die offene Bauweise. Auch nördlich an das Plangebiet angrenzend sind mit den Reihenhäusern lange Gebäudekörper vorhanden.
		Des Weiteren ist eine Kfz-Parkreihe, 17 Stück x 2,5 m = 42,5 m, an der westlichen Nachbargrenze geplant. Für eine attraktive Freiflächengestaltung ist das nicht hilfreich, das erzeugt bei Nachbarn Unruhe und Zündstoff, weil das Wohlbefinden eingeschränkt wird. Eine erhaltenswürdige Eiche müsste gefallt werden.	Bei der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 e handelt es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Die vorliegende 7. Änderung stellt einen Angebotsplan dar. Zu der Anordnung und Verortung der erforderlichen Stellplätze trifft der Bebauungsplan keine konkreten Festsetzungen. Sie sind innerhalb der überbaubaren und in den nicht überbaubaren Flächen zulässig. Es wird kein Erfordernis für weitergehende Regelungen gesehen, da Stellplätze nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig sind. Westlich angrenzend an das Gebiet der 7. Änderung setzt sich die gleiche Nutzungsstruktur eines Wohngebietes weiter fort, so dass eine Zäsur in Form eines Grünstreifens zwischen den Grundstücken nicht erforderlich ist. Die Festsetzung des Baufeldes wird im wesentlichen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen, so dass die Eiche auch heute bereits keiner rechtlichen Sicherung durch einen Bebauungsplan unterliegt.
		Wir bitten um Prüfung der aufgeführten Anregungen und der Bedenken.	Die Anregungen wurden geprüft. Die Gemeinde ist zu dem Ergebnis gekommen aus den o.g. Gründen die Planunterlagen nicht zu ändern.

Es gilt die BauNVO 1990

Anlage 2 zu Vorlage 2009/037



Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage	grundl_nwp.dwg	19.11.2008
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV		

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 — Geschossflächenzahl

0,4 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — Offene Bauweise

Baugrenze

überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

gezeichnet:	U. St.	U. St.				
geprüft:	Th. Aufleger	Th. Aufleger				
Datum:	19.11.2008	20.02.2009				

Textliche Festsetzungen

1. Auf den nicht überbaubaren, straßenseitigen Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

Hinweise

(1)

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

(2)

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutagetreten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen. Sollten bei den Erdarbeiten (Bauarbeiten) unbekannte kontaminierte Bereiche angetroffen werden, die nicht im Gutachten erfaßt wurden, so ist unverzüglich der Landkreis Ammerland – Untere Wasserbehörde – zu informieren. Die geplanten Erdarbeiten sollten durch einen Gutachter für Boden- und Grundwasserkontamination begleitet werden.

(3)

Die Lage der Versorgungsleitungen sind den Leitungsplänen der Versorgungsträger zu entnehmen. Die Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten.

(4)

Mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 e werden die bisherigen Festsetzungen für den Geltungsbereich dieser 7. Änderung aufgehoben.

Gemeinde Rastede
Landkreis Ammerland

7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 e "Rastede Ortskern"

Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Begründung

16. März 2009

NWP

Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
Postfach 3867
Telefon 0441/97 174 0
info@nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
26121 Oldenburg
26028 Oldenburg
Telefax 0441/97 174 73

Inhalt

1 Vorbemerkungen 1

2 Planungsabsichten, Ziele und Zwecke der Planung 4

3. Wesentliche Auswirkungen der Planung 5

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren 5

3.1.1 Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange 5

3.1.2 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung 5

3.2 Relevante Abwägungsbelange 6

3.2.1 Einfügen der Planung in den städtebaulichen Zusammenhang 6

3.2.2 Belange von Natur und Landschaft 7

3.2.3 Belange des Immissionsschutzes 7

3.2.4 Belange der Oberflächenentwässerung 7

4. Inhalte der 7. Änderung 7

1 Vorbemerkungen

❑ Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen für diese 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 e sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) v. 23.09.2004, zul. geändert a. 21.12.2006 (in Kraft getreten am 01.01.2007),
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) v. 23.01.1990, zul. geändert a. 22.04.1993,
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 90 – PlanzV 90) v. 18.12.1990,
- das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) v. 26.09.2002, zul. geändert a. 23.10.2007.

Maßgeblich ist gem. § 214 Abs. 3 BauGB die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt, an dem dieser Bebauungsplan als Satzung beschlossen wurde.

❑ Bebauungsplan der Innenentwicklung

Durch den § 13 a des Baugesetzbuches i. d. F. vom 21.12.2006 zur Erleichterung und Beschleunigung von Vorhaben im Innenbereich hat sich das Planungsrecht unter anderem insofern geändert, als entsprechend dem vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 BauGB der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Trägern öffentlicher Belange und Behörden nur einmal innerhalb angemessener Frist Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben ist. Innerhalb dieses Verfahrens muss bei Bebauungsplänen von unter 20.000 m^2 Grundfläche kein Umweltbericht angefertigt werden, zudem ist das Erfordernis zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft aufgehoben.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung soll im beschleunigten Verfahren ohne Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden. Die festgesetzte Grundfläche liegt deutlich unterhalb von 20.000 m², der Geltungsbereich ist bereits verbindlich überplant und zum größten Teil bebaut, ebenso die umliegenden Gebiete. Mit der Bebauungsplanänderung soll vor allem die Errichtung eines Mehrgenerationenwohnhauses ermöglicht werden. Dazu ist es erforderlich, die Art der zulässigen baulichen Nutzung von einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirche“ in ein Allgemeines Wohngebiet zu ändern. Der Plan dient insofern der Innenentwicklung und kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

❑ Planungsanlass

Im Geltungsbereich dieser 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 e ist die Errichtung eines Mehrgenerationenhauses geplant. Auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6 e ist die Errichtung des Mehrgenerationenhauses nicht zulässig. Er weist im betreffenden Bereich eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirche“ aus. Das ist Anlass für die Gemeinde Rastede, den Bebauungsplan Nr. 6 e zu ändern und im betreffenden Bereich durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Mehrgenerationenhauses zu schaffen.

❑ Verfahrensstand

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 e soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden. Eine Vorprüfung des Einzelfalls ist nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13a Abs. 2 BauGB im Zuge des 1. Berichtigungsverfahrens angepasst.

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss	
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB, einschließlich des Hinweises und der wesentlichen Gründe gem. § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB	
Bekanntmachung der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	
Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses/Inkrafttreten gem. § 10 Abs. 3 BauGB	

❑ Geltungsbereich

Lage: Im nordöstlichen Teil des Zentrums von Rastede

Größe: ca. 2.280 qm

Flurstück: 112/3

Abgrenzung: Im Norden grenzt unmittelbar die Verkehrsparzelle des Elisabethstraße an. In östlicher und südlicher Richtung wird die Grenze durch die bebauten Grundstücke an der Eichendorffstraße gebildet.

❑ Bestandsaufnahme

Im zentralen Bereich des Plangebietes steht das Gebäude des ehemaligen katholischen Gemeindehauses, das über die Elisabethstraße erschlossen ist. Dem Gebäudekörper sind östlich befestigte Stellplätze vorgelagert. Die übrigen Freiflächen sind mit Rasen bestanden. Nördlich und südlich des ehemaligen Gemeindehauses stehen vereinzelt Bäume.

Nördlich des Plangebietes – entlang der Elisabethstraße und der Marienstraße - befinden sich zweigeschossige Reihenhäuser. Das westlich des Plangebietes liegende Gebiet wird derzeit realisiert. Hier besteht bereits ein Doppelhaus und zweigeschossige Einzelhäuser, südlich, an der Eichendorffstraße befinden sich eingeschossige freistehende Einfamilienhäuser auf großzügig geschnittenen Grundstücken.

Der nördlich angrenzenden Elisabethstraße und der Marienstraße ist lediglich eine örtliche Erschließungsfunktion beizumessen. Über die Elisabethstraße ist das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Erschließungsstraßennetz angebunden.

❑ Einfügen in die bestehende Bauleitplanung

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede stellt den Geltungsbereich als Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung Kirche, dar. Die in der 7. Änderung des Bebauungsplans beabsichtigte Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets entspricht damit nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans, der entsprechend zu berichtigen ist. Gem. § 13a Abs. 2 BauGB ist für Fälle, in denen ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, die Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung vorgesehen.

Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6 e „Für ein Gebiet östlich der Kleibroker Straße (K 113), im Bereich zwischen der B 69 und der Zur Windmühlen – Straße“ aus dem Jahr

1975 vor. Er setzt für den Geltungsbereich dieser 7. Änderung eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirche“ fest. Zulässig ist eine zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8. Das Baufeld umfasst den größten Teil des gesamten vorderen Grundstücksbereiches. Südlich und nördlich angrenzend an den Geltungsbereich dieser 7. Änderung setzt der Bebauungsplan Nr. 6 e Allgemeine Wohngebiete fest. Für die nördlich angrenzenden Reihenhäuser wird eine maximal zweigeschossige Bauweise ausgewiesen.

Für einige Bebauungsplangebiete in der Umgebung dieser 7. Änderung wurden mehrere Sammeländerungen durchgeführt. Im Zuge einer Sammeländerung „A“ wurde u.a. für die südlich an den Geltungsbereich dieser 7. Änderung angrenzenden Grundstücke die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf I reduziert. In einer Sammeländerung „C“ wurde ebenfalls für diese Grundstücke festgesetzt, dass bei Einzelhäusern maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude und bei Doppelhäusern nur eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig ist. Außerdem wurde in diesem Rahmen festgesetzt, dass die Gebäudelänge maximal 20 m betragen darf.

Für den westlich an diese 7. Änderung angrenzenden Bereich besteht die rechtskräftige 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Ortskern Rastede“. In der 4. Änderung wird für den westlich an die 7. Änderung angrenzenden Bereich ein Allgemeines Wohngebiet mit einer maximal zweigeschossigen Bauweise und einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die maximal zulässige Traufhöhe wurde mit 4,50 m und die maximal zulässige Firsthöhe mit 9,50 m festgesetzt.

2 Planungsabsichten, Ziele und Zwecke der Planung

Im Geltungsbereich dieser 7. Änderung ist die Errichtung eines Mehrgenerationenhauses geplant. Es ist beabsichtigt, 9 kleinere, altengerechte Wohnungen und 7 Wohnungen für die jüngere Generation in gehobener Ausstattung zu errichten. Das Plangebiet liegt im Zentrum der Gemeinde Rastede, unmittelbar südlich der Elisabethstraße und ist damit für ein Wohnprojekt, das in besonderer Weise ein Miteinander von älterer und jüngerer Generationen unterstützt und fördert, besonders geeignet. Alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Schule, Kindergarten, öffentliche Einrichtungen wie z.B. das Rathaus etc. sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Diese Infrastruktureinrichtungen werden sowohl von der älteren als auch von der jüngeren Generation nachgefragt. Das Plangebiet liegt zudem in ruhiger Wohnlage, abseits des Straßenverkehrslärms und ist dennoch über die Elisabethstraße auf kurzem Wege an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Insgesamt bietet das Plangebiet damit optimale Standortvoraussetzungen für die Errichtung eines Mehrgenerationenhauses.

Derzeit ist die Errichtung des Mehrgenerationenhauses auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6 e planungsrechtlich nicht zulässig. Der rechtskräftige Bebauungsplan weist für diesen Bereich bislang eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirche“ aus. Daraus ergibt sich das Erfordernis, diesen Bebauungsplan Nr. 6 e zu ändern und den betreffenden Bereich als Allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Im Allgemeinen Wohngebiet ist ein Mehrgenerationenhaus allgemein zulässig.

3. Wesentliche Auswirkungen der Planung

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

3.1.1 Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurden keine Anregungen zu den Planinhalten vorgetragen. Die Hinweise, die jedoch keine Auswirkungen auf die Plandarstellungen haben, wurden in der Begründung und in der Präambel redaktionell ergänzt.

3.1.2 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Von Seiten eines Bürgers wurde ausgeführt, dass Bedenken gegen die Planung bestehen, weil eine zweigeschossige offene Bauweise und eine GRZ 0,4/GFZ 0,8 festgesetzt werde. Weitere Festsetzungen, die das Maß der baulichen Nutzung begrenzen, seien nicht vorgesehen. Im Norden, Osten und Süden würden gewachsene eingeschossige Strukturen anschließen, wobei im anschließenden B-Plan im Westen, Trauf- und Firsthöhen festgelegt wurden (TH. 4,50/FH. 9,50), um einen fließenden Übergang zu den gewachsenen Strukturen zu erhalten. Außerdem sei eine Kfz-Parkreihe an der westlichen Nachbargrenze geplant. Für eine attraktive Freiflächengestaltung sei das nicht hilfreich und erzeuge bei Nachbarn Unruhe und Zündstoff, weil das Wohlbefinden eingeschränkt werde. Eine erhaltenswürdige Eiche müsste gefällt werden.

Die Bedenken werden von der Gemeinde nicht geteilt. Die damalige Zielsetzung, einen fließenden Übergang von verdichteteren Strukturen nördlich des Plangebietes dieser 7. Änderung hin zu lockeren Strukturen im Süden und Osten des Plangebietes herzustellen, wird durch diese 7. Änderung des Bebauungsplanes 6 e nicht in Frage gestellt. Nördlich des Plangebietes befinden sich zweigeschossige Reihenhäuser, südlich und östlich liegen eingeschossige Einfamilienhäuser auf relativ großen Grundstücken. Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 e befindet sich im Übergangsbereich zwischen diesen unterschiedlichen Strukturen. Unter Berücksichtigung dieser Übergangslage wird im Zuge dieser 7. Änderung eine maximal zweigeschossige, offene Bauweise festgesetzt. Die Zweigeschossigkeit wird damit aus dem nördlich angrenzenden Gebiet übernommen. In dem Baufeld dieser 7. Änderung ist die Errichtung eines solitären Gebäudekörpers geplant, so dass angenommen werden kann, dass der neue Gebäudekörper optisch im Vergleich zur nördlichen Reihenhausbebauung weniger kompakt erscheint. Westlich des Plangebietes setzt die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 eine ebenfalls zweigeschossige Bauweise fest, die Traufhöhe wurde auf 4,5 m festgesetzt. Diese 4,5 m ermöglichen auch Gebäude, die über die Traufhöhe eines normalen Einfamilienhauses (mit ca. 3,75 m) hinausgehen. Insofern ist auch zu den westlichen Strukturen kein Bruch in Bezug auf die zulässigen Gebäudehöhen auszumachen. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass mit der geplanten Zweigeschossigkeit die Festsetzung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6 e unverändert übernommen wird. Die westlich angrenzende Bebauung wird durch die geplante Zweigeschossigkeit zudem kaum beeinträchtigt, da sich das Plangebiet östlich dieser Bebauung befindet und von Verschattungen damit kaum tangiert sein wird. Gleiches gilt auch für die südlich angrenzenden Wohngrundstücke an der Eichendorffstraße, die auch noch in größerer Entfernung von mindestens 10 m, bei den meisten Grundstücken aber in deutlich größerer Entfernung liegen. Insgesamt passt sich damit die 7. Änderung

des Bebauungsplanes Nr. 6 e in die bestehenden Strukturen ein. Durch die getroffenen Festsetzungen wird die bauliche Dichte ausreichend beschränkt, um sicherzustellen, dass die umgebende Bebauung nicht durch das neue Planvorhaben überprägt wird. Bei der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 e handelt es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Die vorliegende 7. Änderung stellt einen Angebotsplan dar. Zu der Anordnung und Verortung der erforderlichen Stellplätze trifft der Bebauungsplan keine konkreten Festsetzungen. Sie sind innerhalb der überbaubaren und in den nicht überbaubaren Flächen zulässig. Es wird kein Erfordernis für weitergehende Regelungen gesehen, da Stellplätze nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig sind. Westlich angrenzend an das Gebiet der 7. Änderung setzt sich die gleiche Nutzungsstruktur eines Wohngebietes weiter fort, so dass eine Zäsur in Form eines Grünstreifens zwischen den Grundstücken nicht erforderlich ist.
Die Festsetzung des Baufeldes wird im wesentlichen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen, so dass die Eiche auch heute bereits keiner rechtlichen Sicherung durch einen Bebauungsplan unterliegt.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

3.2.1 Einfügen der Planung in den städtebaulichen Zusammenhang

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Gemeinde Rastede. Angrenzend befinden sich zu allen Seiten Wohnhäuser. Die 7. Änderung nimmt diese Nutzungsstruktur auf und setzt entsprechend ein Allgemeines Wohngebiet fest. Im einzelnen befinden sich nördlich der 7. Änderung zweigeschossige Reihenhäuser, östlich und südlich freistehende eingeschossige Einfamilienhäuser. Der westlich an die 7. Änderung angrenzende Bereich befindet sich derzeit in Realisierung, direkt westlich liegt bereits ein Doppelhaus. In diesem Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 ist eine zweigeschossige Bauweise planungsrechtlich möglich, wenngleich hier die Traufhöhe auf 4,5 m reduziert wurde.

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 e befindet sich im Übergangsbereich zwischen der nördlich befindlichen zweigeschossigen und mit den Reihenhäusern stärkeren Verdichtung und den südlich gelegenen relativ lockeren, eingeschossigen Strukturen. Unter Berücksichtigung dieser Übergangslage wird im Zuge dieser 7. Änderung eine maximal zweigeschossige, offene Bauweise festgesetzt. Die geplante Zweigeschossigkeit ist für die planungsrechtliche Absicherung der vorliegenden Hochbauplanung erforderlich, für die das Plangebiet eine optimale Standorteignung aufweist. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die für die westlich angrenzenden Flächen in der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 festgesetzte Traufhöhe von 4,5 m auch bereits über die für ein „normales“ Einfamilienhaus benötigte Traufhöhe von ca. 3,75 m hinausgeht. Mit der Zweigeschossigkeit wird auch die Festsetzung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6 e unverändert übernommen. Die westlich angrenzende Bebauung wird durch die geplante Zweigeschossigkeit kaum beeinträchtigt, da sich das Plangebiet östlich dieser Bebauung befindet und von Verschattungen damit kaum tangiert sein wird. Gleiches gilt auch für die südlich angrenzenden Wohngrundstücke an der Eichendorffstraße, die zudem auch noch in größerer Entfernung von mindestens 10 m, bei den meisten Grundstücken aber in deutlich größerer Entfernung liegt. Insgesamt passt sich damit die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 e in die bestehenden Strukturen ein. Durch die getroffenen Festsetzungen wird die bauliche Dichte ausreichend beschränkt, um sicherzustellen, dass die umgebende Bebauung nicht durch das neue Planvorhaben überprägt wird.

3.2.2 Belange von Natur und Landschaft

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen innerörtlichen bebauten Bereich, der durch Siedlungsbiotope wie versiegelte und befestigte Flächen, Zier- und Nutzgärten sowie Siedlungsgehölze gekennzeichnet ist. Im zentralen Teil des Plangebietes ist bereits das Gebäude des ehemaligen katholischen Gemeindehauses vorhanden.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Für den Geltungsbereich dieser 7. Änderung liegen bereits Baurechte auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6 e vor. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6 e ist eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirche“ mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Es werden zudem maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Nach der damals gültigen Baunutzungsverordnung war eine Beschränkung der zulässigen Versiegelung nicht vorgesehen, so dass eine Versiegelung bis zu 100 % möglich bzw. zulässig gewesen wäre.

Im Rahmen dieser 7. Änderung wird die Grundflächenzahl von 0,4 und die Geschossigkeit nicht geändert. Die zulässige Versiegelung darf nach der derzeitigen Baunutzungsverordnung von 1993 maximal 60 % betragen. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird damit durch die Änderung nicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung bezüglich der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB und der hier vorliegenden Bedingungen des innerörtlichen, weitgehend bebauten Bereiches sind Eingriffe darüber hinaus auch nicht ausgleichspflichtig.

Belange von Natur und Landschaft stehen dieser Änderung damit nicht entgegen.

3.2.3 Belange des Immissionsschutzes

Die Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren und der nicht überbaubaren Flächen zulässig. Die Vorhabenplanung sieht die Stellplätze im westlichen Teil des Plangebietes vor. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens ist nachzuweisen und sicherzustellen, dass eine immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit des Vorhabens gegeben ist.

3.2.4 Belange der Oberflächenentwässerung

Die Entwässerung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt im bestehenden System.

4. Inhalte der 7. Änderung

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6 e werden im Geltungsbereich der 7. Änderung aufgehoben.

❑ Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der grundsätzlichen städtebaulichen Zielsetzung ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzungen wird analog zu den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 e festgesetzt. Dazu wird eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 bei zulässigen zwei Vollgeschossen und einer offenen Bauweise definiert.

Auf den nicht überbaubaren, straßenseitigen Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

Die Festsetzung des Baufeldes, das durch Baugrenzen definiert wird, wird im wesentlichen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6 e übernommen und lediglich in Richtung Osten erweitert, um einen Übergang zum Baufeld des östlich anschließenden Teil des Bebauungsplanes Nr. 6e herzustellen.

Rastede, den ...

Der Bürgermeister

Gemeinde Rastede
Der Bürgermeister

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

Vorlage-Nr.: 2009/038

freigegeben am 27.02.2009

GB 3 **Datum: 27.02.2009**

Sachbearbeiter/in: Herr Hans-Hermann Ammermann

Aufstellung Bebauungsplan Nr. 89 - Gemeinbedarfsfläche westlich Feldbreite

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium
Ö	16.03.2009	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	24.03.2009	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 89 – westlich Feldbreite nebst Begründung wird zugestimmt.

2. Die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird gemäß § 13a Absatz 2 und 3 Satz 1 im Vereinfachten Verfahren durchgeführt.

3. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

4. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Sach- und Rechtslage:

Die Gemeinde Rastede beabsichtigt, westlich der Feldbreite einen Bebauungsplan aufzustellen. Die zur Verfügung stehende Fläche soll der Errichtung von sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen dienen. Dieses kann zum Beispiel die Errichtung einer Kindertagesstätte sein.

Die Aufstellung dieses Planes dient der Innenentwicklung und kann somit, zumal die Fläche unterhalb 2 ha liegt, im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Damit ist der Erstellung eines Umweltberichtes und die Änderung des Flächennutzungsplanes entbehrlich. Die Überarbeitung des Flächennutzungsplanes muss zu einem späteren Zeitpunkt lediglich redaktionell erfolgen.

Das beauftragte Planungsbüro Diekmann & Mosebach hat den in der Anlage beigefügten Entwurf erarbeitet.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung

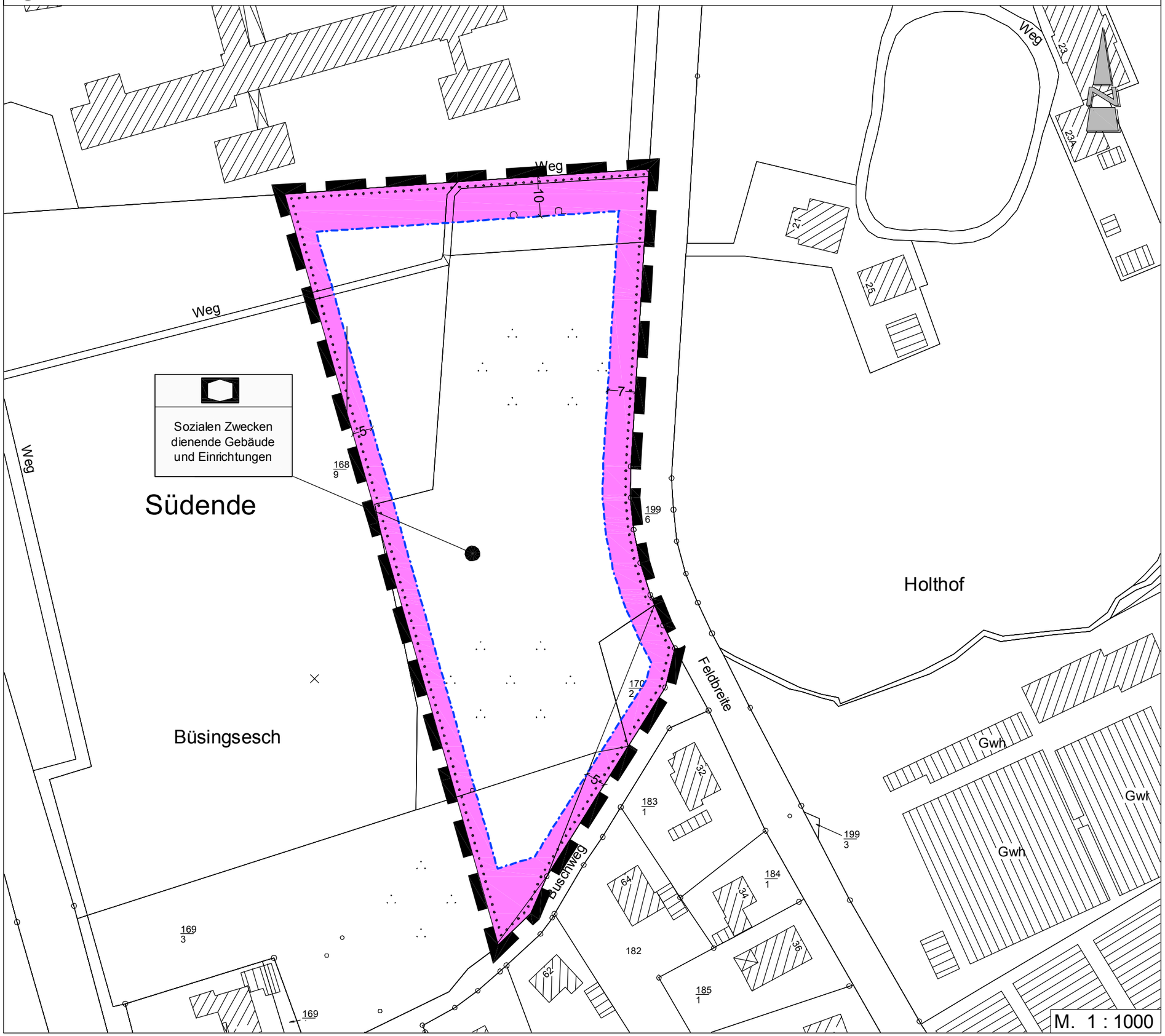
Anlagen:

Anlage 1 – Entwurf des B-Planes 89

Gemeinde Rastede

Bebauungsplan Nr. 89 "Gemeinbedarf - westlich Feldbreite"

gemäß § 13a BauBG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Anlage 1 zu Vorlage 2009/038

1. Art der baulichen Nutzung

Fläche für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

2. Bauweise

Baugrenze

3. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gemeinde Rastede

Bebauungsplan Nr. 89

"Gemeinbedarf - westlich Feldbreite"

gemäß § 13a BauBG

Vorentwurf — Februar 2009

Diekmann & Mosebach
Regionalplanung, Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement
Oldenburger Straße 211 26180 Rastede Tel. (04402) 9116-30 Fax 9116-40

Gemeinde Rastede
Der Bürgermeister

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

Vorlage-Nr.: 2009/040

freigegeben am 27.02.2009

GB 3 **Datum: 27.02.2009**

Sachbearbeiter/in: Herr Hans-Hermann Ammermann

Aufstellung Bebauungsplan Nr. 90 - Kleingartengelände Buschweg

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium
Ö	16.03.2009	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	24.03.2009	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 90 – Kleingartengelände Buschweg nebst Begründung wird zugestimmt.

2. Die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird gemäß § 13a Absatz 2 und 3 Satz 1 im Vereinfachten Verfahren durchgeführt.

3.Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

4. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Sach- und Rechtslage:

Die Gemeinde Rastede beabsichtigt, nördlich des Buschweges einen Bebauungsplan aufzustellen. Die zur Verfügung stehende Fläche soll die Errichtung und den Betrieb einer Kleingartenfläche ermöglichen.

Das Kleingartengelände wird so hergerichtet werden, dass die Möglichkeiten des Dauerwohnens dort ausgeschlossen werden. Die neu zu schaffende Kleingartenfläche wird der Ersatz für bisher betriebene Fläche an der Feldbreite. Eine Vorabstimmung mit dem Kleingartenverein wurde durchgeführt.

Die Aufstellung dieses Planes dient der Innenentwicklung und kann somit, zumal die Fläche unterhalb 2 ha liegt, im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Damit ist die Erstellung eines Umweltberichtes und die Änderung des Flächennutzungsplanes entbehrlich. Die Überarbeitung des Flächennutzungsplanes muss zu einem späteren Zeitpunkt lediglich redaktionell erfolgen.

Das beauftragte Planungsbüro Diekmann & Mosebach hat den in der Anlage beigefügten Entwurf erarbeitet.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

Anlagen:

Anlage 1 – Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 90

Gemeinde Rastede

Bebauungsplan Nr. 90 "Kleingartengelände Buschweg"

gemäß § 13a BauBG

PLANZEICHENERKLÄRUNG Anlage 1 zu Vorlage 2009/040

1. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Dauerkleingärten

2. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gemeinde Rastede

Bebauungsplan Nr. 90

"Kleingartengelände Buschweg"

gemäß § 13a BauBG

Vorentwurf — Februar 2009

Diekmann & Mosebach

Regionalplanung, Stadt- und Landschaftsplanung

Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 211 26180 Rastede Tel. (04402) 9116-30 Fax 9116-40

Gemeinde Rastede
Der Bürgermeister

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

Vorlage-Nr.: 2009/039

freigegeben am 27.02.2009

GB 3 **Datum: 27.02.2009**

Sachbearbeiter/in: Frau Sandra Ahlers

Aufstellung einer Außenbereichssatzung für den Ortsteil Delfshausen (Dörpstraat)

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium
Ö	16.03.2009	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
Ö	24.03.2009	Verwaltungsausschuss
Ö	28.04.2009	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 13 Absatz 2 und 3 Satz1 Baugesetzbuch (BauGB) eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 16.03.2009 berücksichtigt.

2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.

3. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung war nicht durchzuführen.

4. Die Außenbereichssatzung für den Ortsteil Delfshausen (Dörpstraat) nebst Begründung wird gemäß § 1 Abs. 3 BauGB als Satzung beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung vom 09.12.2008 (siehe Vorlage 2008/198) die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange beschlossen. Diese wurden in der Zeit vom 06.01.2009 bis 06.02.2009 im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Die Ergebnisse der Auslegung und der dazu erarbeitete Abwägungsvorschlag können der Anlage 1 entnommen werden.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gab es keine wesentlichen Stellungnahmen. Der Landkreis Ammerland hat darauf hingewiesen, dass die Außenbereichssatzung ein festgelegtes

Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 1996) berührt. Hierfür ist ein Zielabweichungsverfahren durchzuführen, welches bereits seitens der Verwaltung beantragt worden ist. Der Landkreis Ammerland hat das Zielabweichungsverfahren mit einer Beteiligungsfrist bis zum 13.03.2009 eingeleitet. Über das Ergebnis wird in der Sitzung berichtet.

Seitens der Öffentlichkeit wurde zwei Eingaben dahingehend gemacht, dass die Außenbereichssatzung durch weitere Grundstücke erweitert werden sollte. Hierzu wird auf die Anlage 1 verwiesen.

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

Übersicht über den Verfahrensstand:

Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss	**Frühzeitige Bürger-/ Trägerbeteiligung**	**Öffentliche Auslegung/ Trägerbeteiligung**	**Satzungsbeschluss**
09.12.2008	-	06.01. – 06.02.2009	Ratssitzung am 28.04.2009

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten der Bauleitplanung werden durch die Mehrzahl der bevorteilten Grundstückseigentümer aufgrund des abgeschlossenen Städtebaulichen Vertrages getragen.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschlag
2. Planzeichnung
3. Satzungstext einschließlich Begründung

Anlage 1 zu Vorlage 2009/039

Gemeinde Rastede – Außenbereichssatzung für einen Teilbereich an der Straße „Dörpstraat“
Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 06.02.2009	Die Satzung berührt in meinem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 1996) festgelegte Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung (Nr. 48.2 und Nr. 48.3/Torf), so dass ein bei mir zu beantragendes Zielabweichungsverfahren durchgeführt werden muss. Ich schlage eine weitere Abstimmung mit mir vor.	Eine Abstimmung hat am 10.02.2009 stattgefunden. Die Gemeinde Rastede wird einen Antrag auf ein Zielabweichungsverfahren stellen.
		Ich bitte, nach Auswertung der Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Niedersachsen zu überprüfen, inwieweit innerhalb des Satzungsbereiches Wohnen ohne Nachteile für die in der Nachbarschaft vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe zugelassen werden kann bzw. den Satzungsbereich entsprechend anzupassen.	Die Landwirtschaftskammer hat in ihrer Stellungnahme vom 04.02.2009 keine Bedenken vorgebracht. Sie erwartet keine erheblichen Geruchsbelästigungen im Sinne des § 3 (1) BImSchG und verweist lediglich auf die Betriebe. Eine Änderung des Satzungsbereiches ist daher nicht erforderlich.
		Meine Untere Denkmalschutzbehörde weist auf Baudenkmale und Bodenfundstellen hin (s. Anlage).	Das Baudenkmal Dörpstraat Nr. 70 liegt im Geltungsbereich der Satzung und wird als solches in den Planteil eingetragen. Ein Bodendenkmal liegt direkt östlich angrenzend an den Geltungsbereich. Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.
2	Landwirtschaftskammer Niedersachsen Bezirksstelle OL Nord Im Dreieck 12 26127 Oldenburg 04.02.2009	Die Gemeinde Rastede beabsichtigt im Ortsteil Delfshausen an der Dörpstraat eine Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB aufzustellen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird um die Hinweise zu den landwirtschaftlichen Hofstellen ergänzt.
		Südwestlich des Geltungsbereiches der geplanten Außenbereichssatzung befinden sich die Hofstellen der landwirtschaftlichen Hofstellen Duvenhorst, Reimers und Pieper.	
		Nordwestlich des Planungsgebietes ist die Hofstelle Folkens vorhanden. In den Stallgebäuden der vorgenannten Hofstellen werden jeweils kleinere Rindviehbestände gehalten.	
		Unter Berücksichtigung der Standortsituation der Betriebe Duvenhorst, Reimers, Pieper und Folkens und der auf den vorgenannten Betrieben vorhandenen Rindviehhaltung sind im Geltungsbereich der geplanten Außenbereichssatzung keine erheblichen Geruchsbelästigungen im Sinne des § 3 (1) BImSchG zu erwarten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landwirtschaftskammer Niedersachsen	Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die geplante Außenbereichssatzung keine Bedenken, wenn die Zuwegung der östlich des geplanten Satzungsgebietes gelegenen landwirtschaftlichen Betriebsflächen für die Bewirtschafter dieser Nutzflächen gewährleistet wird.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Erschließung der östlich des Geltungsbereiches gelegenen Flächen ist im Zuge der Baugenehmigungsverfahren, ggf. über die vorderen Grundstücksbereiche, sicherzustellen.
3	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake 14.01.2009	Wir haben die oben genannte Außenbereichssatzung zur Kenntnis genommen. Sofern sichergestellt ist, dass durch die geplante Änderung die Versorgungsanlagen des OOWV weder freigelegt, überbaut, bepflanzt noch sonst in ihrer Funktion gestört werden, haben wir keine Bedenken. Inwieweit das vorhandene Versorgungsnetz einer Erweiterung bedarf, bleibt vorbehalten. Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden. Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. die genaue Lage gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel. 04488/845211, in der Örtlichkeit an. Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die vorgebrachten Hinweise werden in der Begründung ergänzt. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die rechtskräftige Satzung wird versandt.
4	Zentrale Polizeidirektion Dezernat 23 - Kampfmittelbeseitigungsdienst - Tannenbergallee 11 30163 Hannover 12.01.2009	Die alliierten Luftbilder wurden auf Ihren Antrag hin ausgewertet. Die Aufnahmen zeigen keine Bombardierung innerhalb des Planungs- bzw. Grundstücksbereiches. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen in Bezug auf Abwurfkampfmittel keine Bedenken (siehe Vermerk Kartenunterlage). Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt.	Die Stellungnahme wird ergänzt. Die Begründung wird um die Ergebnisse der Luftbildauswertung ergänzt. Der Hinweis wird in den Planunterlagen ergänzt.
5	Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen Willy-Brandt-Platz 7 28215 Bremen 28.01.2009	Keine Einwände gegen die Planung. Wir würden es begrüßen, wenn auch Aussagen zur Anbindung des Gebietes an den öffentlichen Personennahverkehr in der Begründung ergänzt würden.	Die nebenstehenden Hinweise werden redaktionell in der Begründung ergänzt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
		Die Haltestellen „Decker“ und „ehemalige Schule“ sind die in dem Gebiet nächstgelegenden Haltstellen. Diese Haltestellen werden von der Linie 344 bedient, die allerdings vorwiegend auf die Belange der Schülerbeförderung ausgerichtet ist.	

Keine Anregungen und Bedenken hatten:

1. Oldenburgische Industrie- und Handelskammer, Schreiben vom 30.01.2009
2. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Schreiben vom 28.01.2009
3. Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg, Schreiben vom 14.01.2009
4. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Schreiben vom 13.01.2009
5. Gemeinde Ovelgönne, Schreiben vom 12.01.2009
6. Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG, Schreiben vom 12.01.2009
7. EWE Netz GmbH, Schreiben vom 06.01.2009
8. E.ON Netz GmbH, Schreiben vom 07.01.2009
9. ExxonMobil Production Deutschland GmbH, Schreiben vom 22.12.2008 (jetzt Gasunie)
10. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Schreiben vom 13.01.2009

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Betty Siepert Bernd Wittbrodt Zur Jade 21 Delfshausen 13.01.2009	Aus der Veröffentlichung in der NWZ vom 20.12.2008 haben wir zur Kenntnis genommen.... Beabsichtigte Aufstellung einer Außenbereichssatzung für OT Delfshausen. Zurzeit bezieht sich der augenblickliche Stand der Planung nur auf einen Teil (der Dörpstraat).	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
		Nach unseren Informationen erscheint es fraglich, ob alle beplanten Teilbereiche auch tatsächlich zur Verfügung gestellt werden, Wir beantragen daher, unsere Grundstücke: Flr. 27 --> 118/1 + 284/118 als bebaubare Flächen in die Außenbereichssatzung aufzunehmen, zwischenzeitlich die Kanalisation bis zum Wohngrundstück der Familie Groen verlegt ist.	Die Außenbereichssatzung soll grundsätzlich nur im Zusammenhang bebaute Bereiche mit dem Ziel erfassen, diese zu verdichten. Dieser Bebauungszusammenhang endet nach Auffassung der Gemeinde mit dem bebauten Wohngrundstück Zur Jade Nr. 1. Zwischen dem im Geltungsbereich gelegenen Wohnhaus Zur Jade 1 und dem angesprochenen Wohnhaus Zur Jade Nr. 21 liegt eine ca. 150 m breite, unbebaute Fläche. Sie wird als eigenständige landwirtschaftlich genutzte Fläche wahrgenommen und weist als solche einen eigenständigen Charakter auf. In östlicher Richtung schließen sich auch keine weiteren Wohnhäuser unmittelbar an das Wohnhaus Zur Jade Nr. 21 an, so dass sich für das Wohnhaus Zur Jade Nr. 21 optisch der Eindruck einer solitären Lage ergibt. Die Freiraumnutzung steht hier eindeutig im Vordergrund. Daher sind die angesprochenen Grundstücke keine Siedlungsnutzung, die im Sinne des § 35 (6) BauGB als „bebauter Bereich im Außenbereich“ einzustufen wären. Da das Kriterium eines „bebauten Bereiches“ jedoch zwingende Voraussetzung für die Einbeziehung in eine Außenbereichssatzung ist, können die nebenstehend genannten Flurstücke nicht in den Satzungsbereich integriert werden. Die Kanalisation ist kein Kriterium, das eine Erweiterung des Geltungsbereiches rechtfertigen würde.
2	Bärbel und Norbert Groen Zur Jade 40 Delfshausen 29.12.2008	Mit großem Interesse haben wir durch die Veröffentlichung vom 20.12.2008 in der Nord-West-Zeitung von der beabsichtigten Aufstellung einer Außenbereichssatzung für den Ortsteil Delfshausen erfahren. Dabei bezieht sich der augenblickliche Stand der Planungen nur auf einen Teilbereich der Dörpstraat.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
		Nach unseren Informationen erscheint es jedoch fraglich, ob alle beplanten Teilbereiche dann auch tatsächlich zur Verfügung gestellt werden.	Ziel der Satzung ist ausschließlich den Bebauungszusammenhang zu definieren und für diesen Bereich die Möglichkeit einer Nachverdichtung zu schaffen. Es bleibt den einzelnen Grundstückseigentümern überlassen, von dieser rechtlichen Möglichkeit Gebrauch zu machen. Insofern ist bei realistischer Einschätzung davon auszugehen, dass nicht alle potenziellen Baufelder tatsächlich auch bebaut werden. Dies kann jedoch keine Begründung und kein Anlass für eine weitere Ausdehnung des Geltungsbereiches sein.
		Wir beantragen deshalb, nicht zuletzt wegen der inzwischen verlegten Kanalisation bis an unser Wohngrundstück, die Aufnahme unserer Grundstücke 746/92 und 747/90 als bebaubare Flächen (siehe Anlage) in die Außenbereichssatzung aufzunehmen. Wir glauben, dass auf diese Weise eine Ortskernbildung unterstützt und die wirtschaftliche Zukunft des Ortes und seiner Einrichtungen erhalten werden kann.	Nach Auffassung der Gemeinde endet der Bebauungszusammenhang mit den bebauten Wohngrundstücken Zur Jade Nr. 1 und Dörpstraat Nr. 120. Zwischen dem im Geltungsbereich gelegenen Wohnhaus Dörpstraat Nr. 120 und dem nächstgelegenen Wohnhaus Zur Jade Nr. 40 liegt eine ca. 310 m breite, unbebaute Fläche. Sie wird als eigenständige landwirtschaftlich genutzte Fläche wahrgenommen und weist als solche einen eigenständigen Charakter auf. In östlicher Richtung schließen sich auch keine weiteren Wohnhäuser unmittelbar an das Wohnhaus Zur Jade 40 an, so dass sich für das Wohnhaus Zur Jade Nr. 40 optisch der Eindruck einer solitären Lage ergibt.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* **Abwägung/Beschlussempfehlung**
	Fortsetzung Bärbel und Norbert Groen		Zudem ist das Wohnhaus Zur Jade Nr. 40 stark eingewachsen, so dass es von der Straße aus kaum wahrnehmbar ist. Die Freiraumnutzung steht in diesem Bereich eindeutig im Vordergrund. Daher sind die angesprochenen Grundstücke keine Siedlungsnutzung, die im Sinne des § 35 (6) BauGB als „bebauter Bereich im Außenbereich“ einzustufen wären. Da das Kriterium eines „bebauten Bereiches“ jedoch zwingende Voraussetzung für die Einbeziehung in eine Außenbereichssatzung ist, können die nebenstehend genannten Flurstücke nicht in den Satzungsbereich integriert werden. Außerdem sind die rückwärtigen Flächen der angesprochenen Flurstücke im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland als Vorranggebiet für die Rohstoffgewinnung „Torf“ dargestellt. Diese Flächen unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung und können daher ohne Zielabweichungsverfahren nicht in den Geltungsbereich einbezogen werden. Mit den im Geltungsbereich gelegenen 12 neuen Baufeldern werden ausreichende Flächenpotenziale für eine Nachverdichtung und damit für eine Stabilisierung der Ortslage geschaffen.

Anlage 2 zu Vorlage 2009/039

PLANZEICHENERKLÄRUNG

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

15. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Satzungsbereiche (s. textl. Festsetzungen)

Geltungsbereich der Aussenbereichssatzung gemäß § 35 (6) BauGB

gezeichnet:	U. St.					
geprüft:	T. Aufleger					
Datum:	20.02.2009					

Gemeinde Rastede

Aussenbereichssatzung nach § 35 (6) BauGB

Dörpstraat

Maßstab 1 : 2.000

Stand: 16. März 2009

NWP

NWP • Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
Postfach 3867
Telefon 0441 / 97174-0

• Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
• 26121 Oldenburg
• 26028 Oldenburg
• Telefax 0441 / 97174-73

Anlage 3 zu Vorlage 2009/039

Gemeinde Rastede
Landkreis Ammerland

Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB für einen Teilbereich an der Straße „Dörpstraat“ Ortsteil Delfshausen

16. März 2009

NWP Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
Postfach 3867
Telefon 0441/97 174 0
info@nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
26121 Oldenburg
26028 Oldenburg
Telefax 0441/97 174 73

Verfahrensvermerke

Planverfasser
NWP Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
26121 Oldenburg
Tel.: 0441 97174-0
Fax: 0441 97174-73

Oldenburg, den .....

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am ..... beschlossen, für den Ortsteil Delfshausen, an der Straße Dörpstraat eine Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB zu erlassen.

Beschluss über die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Träger öffentliche Belange

Der VA der Gemeinde Rastede hat die Auslegung des Satzungsentwurfs mit Begründung sowie die Beteiligung der Träger öffentliche Belange in seiner Sitzung am ..... beschlossen.

Bekanntmachung

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung des Satzungsentwurfs wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Satzung sowie der Begründung haben vom ..... bis einschließlich ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat die Satzung nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB beschlossen.

Rastede, den

.....

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Satzung ist damit am ..... in Kraft getreten.

Rastede, den

.....

Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der Satzung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften bei ihrem Zustandekommen nicht gemacht worden.

Rastede, den

.....

Bürgermeister

Satzung
Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB für einen Teilbereich an der Straße Dörpstraat

Präambel

Aufgrund des § 35 Absatz 6 Baugesetzbuch (BauGB) in der z. Zt. gültigen Fassung i.V. mit § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO), ebenfalls in der z. Zt. gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Rastede folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Die Außenbereichssatzung gilt für den in der anliegenden Karte dargestellten Bereich des Gemeindegebietes im Ortsteil Delfshausen. Die Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

Im Teilbereich A 1 der Satzung kann Wohnzwecken dienenden Vorhaben und kleinen nicht störenden Gewerbebetrieben, soweit es sich um Läden, Schank- und Speisewirtschaften und sonstige Gewerbe- und Handwerksbetriebe handelt, die im Sinne von § 6 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören, die im Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede enthaltene Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft sowie die Befürchtung, dass eine Splittersiedlung verfestigt wird, nicht entgegengehalten werden.

Im Teilbereich A 2 der Satzung kann Wohnzwecken dienenden Vorhaben, die im Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede enthaltene Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft sowie die Befürchtung, dass eine Splittersiedlung verfestigt wird, nicht entgegengehalten werden.

§ 3 Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit

1. Vorhaben nach § 2 dieser Satzung müssen sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

2. Die Baugrundstücke für Wohnnutzungen müssen eine Mindestgröße von 1.000 qm besitzen. Pro Baugrundstück ist maximal ein Wohngebäude mit maximal zwei Wohneinheiten zulässig, wobei die nach § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB entwickelten Grundsätze für Wohngebäude auch für die Neubebauung gelten.

3. Zulässig ist maximal ein Vollgeschoss.

4. Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf den privaten Grundstücksflächen zu versickern oder - soweit dieses nicht möglich ist - nach Rückhaltung gedrosselt abzuleiten, wobei nicht mehr Oberflächenwasser abgeleitet werden darf als von den derzeit genutzten Flächen.

§ 4 Hinweise

Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg angezeigt oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Altablagerungen

Bei Hinweisen auf Altablagerungen ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Leitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Leitungsplänen der Versorgungsträger zu entnehmen; bei Baumaßnahmen und Bepflanzungen ist Kontakt mit den Versorgungsträgern aufzunehmen.

Brauchwasseranlagen

Sollte die Nutzung einer Brauchwasseranlage (z. B. Regenwasserzisterne, Hausbrunnen, Grauwassernutzung) im Haushalt vorgesehen sein (z, B. Toilettenspülung), ist dieses dem Gesundheitsamt, Lange Straße 36, 26655 Westerstede, anzuzeigen. Die Installation solchen Anlagen muss den technischen Normen entsprechen. Querverbindungen (z, B, Eigenwasserversorgung/öffentliche Wasserversorgung) sind auch innerhalb der Hausinstallation nicht zulässig.

Die anliegende Begründung ist Bestandteil dieser Satzung.

Rastede, den

_____

Bürgermeister

Gemeinde Rastede
Landkreis Ammerland

Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB für einen Teilbereich an der Straße „Dörpstraat“ Ortsteil Delfshausen

B E G R Ü N D U N G

16. März 2009

NWP Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
Postfach 3867
Telefon 0441/97 174 0
info@nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
26121 Oldenburg
26028 Oldenburg
Telefax 0441/97 174 73

Inhaltsverzeichnis

1. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG 2

2. RAHMENBEDINGUNGEN 4

3. BESTANDSAUFNAHME 4

4. ABWÄGUNGSRELEVANTE BELANGE 5

4.1 Belange von Natur und Landschaft 5

4.2 Belange der Landwirtschaft 5

4.3 Belange der Erschließung, Ver- und Entsorgung 5

4.4 Belange des Denkmalschutzes 6

4.5 Belange der Kampfmittelbeseitigung 6

5. INHALT DER SATZUNG 7

5.1 Abgrenzung 7

5.2 Festsetzungen – Art der baulichen Nutzung 7

5.3 Baufelder 7

5.4 Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit 7

5.5 Hinweise 8

1. Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Rastede hat bereits im Vorfeld der Aufstellung dieser und anderer Satzungen eine Untersuchung hinsichtlich möglicher Innen- und Außenbereichssatzungen im Gemeindegebiet erstellen lassen. Dabei waren u.a. auch die im Geltungsbereich dieser Satzung gelegenen Flächen als mögliche Flächen für eine Außenbereichssatzung abgegrenzt worden. Auf Basis dieser Untersuchung hat die Gemeinde Rastede mit den Anwohnern und dem Landkreis die Möglichkeiten einer solchen Satzung besprochen. Als Ergebnis dieser Besprechungen wurde der Beschluss in den zuständigen Gremien gefasst, die Außenbereichssatzung in Delfshausen aufzustellen. Die Außenbereichssatzung beinhaltet die nordöstlich der Dörpstraat und die angrenzend an den Kreuzungsbereich Dörpstraat/ Delfshauser Straße gelegenen Grundstücke. Der Geltungsbereich dieser Satzung weist eine Größe von ca. 56.600 qm auf.

Mit der Aufstellung der Satzung soll die Eigenentwicklung der Ortschaft Delfshausen gestärkt werden. Es ist Ziel der Gemeinde Rastede, einer Überalterung der Einwohnerstruktur in den alten Ortslagen vorzubeugen und auch der jüngeren Generation Perspektiven für ein Verbleiben in den alten Ortslagen zu bieten. Nur eine Einwohnerstruktur, die alle Altersgruppen beinhaltet, ermöglicht ein lebendiges und zukunftsweisendes Dorfgemeinschafts- und Vereinsleben. Um die nachwachsende Generation in der Ortschaft Delfshausen halten zu können, ist die Schaffung von Wohngrundstücken ein wichtiger Faktor. Vor diesem Hintergrund erachtet es die Gemeinde Rastede als sinnvoll, Baugrundstücke in einem moderaten Umfang unter Berücksichtigung der vorhandenen dörflichen Struktur zur Verfügung zu stellen.

Im allgemeinen können Gemeinden auf Grundlage von § 35 (6) BauGB für bebaute Bereiche im Außenbereich Außenbereichssatzungen erlassen und festlegen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben und kleinen nicht störenden Gewerbebetrieben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB (sonstige Vorhaben) nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Mit der Satzung soll also die Zulassungsfähigkeit bestimmter sonstiger Vorhaben im Außenbereich erleichtert werden. Die Gemeinde Rastede schafft diese Erleichterung durch die vorliegende Außenbereichssatzung.

Das Satzungsgebiet wird aufgrund der bestehenden Nutzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzungen in zwei Teilbereiche A 1 und A 2 untergliedert.

Im Teilbereich A 1 sind neben Wohngebäuden auch ein Dorfladen mit Bäckerei und eine Gastwirtschaft mit Saalbetrieb und ein Schießstand vorhanden. Für den Teilbereich A 1 wird als Art der baulichen Nutzung festgesetzt: Wohnzwecken dienenden Vorhaben und kleinen nicht störenden Gewerbebetrieben, soweit es sich um Läden, Schank- und Speisewirtschaften und sonstige Gewerbe- und Handwerksbetriebe handelt, die im Sinne von § 6 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören, kann die im Flächennutzungsplan

dargestellte Fläche für die Landwirtschaft sowie die Befürchtung, dass eine Splittersiedlung verfestigt wird, nicht entgegengehalten werden.

Im Teilbereich A 2 ist lediglich Wohnbebauung vorhanden. Für diesen Teilbereich A 2 wird festgesetzt: Wohnzwecken dienenden Vorhaben kann, die im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche für die Landwirtschaft sowie die Befürchtung, dass eine Splittersiedlung verfestigt wird, nicht entgegengehalten werden.

Der gesamte Satzungsbereich bleibt jedoch weiterhin Außenbereich, so dass alle Vorhaben weiterhin nach § 35 BauGB zu beurteilen sind.

Voraussetzung für die Erstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 (6) BauGB ist, dass die bebauten Bereiche nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und dass eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt. Im Geltungsbereich dieser Außenbereichssatzung befinden sich 14 Wohnhäuser. Größere aktive landwirtschaftliche Hofstellen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Insofern ist keine überwiegende landwirtschaftliche Prägung festzustellen.

Die bestehenden Wohnhäuser befinden sich auf großzügig geschnittenen Grundstücken. Teilweise sind größere bauliche Lücken zwischen den Wohnhäusern vorhanden. Diese unbebauten Bereiche werden als Gärten genutzt. Die vorhandene Struktur läßt eine Lückenschließung zu und bietet die Chance, eine geschlossene Siedlungsstruktur zu erzielen.

Für die bestehenden Wohnhäuser werden Baufelder festgesetzt. Sie beinhalten neben den bestehenden Gebäudekörpern auch Potenziale für Anbauten und Erweiterungen oder die Errichtung einer theoretisch zulässigen zweiten Wohneinheit nach § 35 (4) BauGB. Dazu werden ca. 10 m tiefe Potenzialflächen von den Rändern der bestehenden Gebäudekörper vorgesehen. Außerdem werden im Bereich der vorhandenen Baulücken Baufelder festgesetzt. Es handelt sich insgesamt um 12 Baufelder, auf denen neue Gebäude errichtet werden können.

In der Satzung können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit der durch die Satzung begünstigt zulassungsfähigen Vorhaben getroffen werden. Die Gemeinde Rastede hat von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht und Festsetzungen zur Mindestgrundstücksgröße (1.000 qm), zur Geschossigkeit (maximal ein Vollgeschoss) und zur maximal zulässigen Anzahl der Wohneinheiten getroffen. Zulässig ist pro Baugrundstück maximal ein Wohngebäude mit maximal zwei Wohneinheiten. Die nach § 35 (4) Nr. 5 BauGB entwickelten Grundsätze für Wohngebäude sind jedoch auch bei Neubauten zu beachten. Mit diesen Festsetzungen wird erreicht, dass sich die neue Bebauung in die bestehenden Strukturen einpasst und der gewachsene Ortsteil nicht durch die neue Bebauung überprägt wird.

Insgesamt ist aus Sicht der Gemeinde einerseits vor dem Hintergrund der vorhandenen Siedlungsstruktur und andererseits bei Berücksichtigung der planungsrechtlichen Regelungen eine moderate Verdichtung der Bebauung städtebaulich sinnvoll und mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

2. Rahmenbedingungen

Regionales Raumordnungsprogramm

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland 1996 ist ein Teilbereich als Vorranggebiet für die Rohstoffgewinnung „Torf“ für die langfristige Inanspruchnahme dargestellt. Allerdings werden hier nur untergeordnet Flächen innerhalb eines Bebauungszusammenhangs für bauliche Zwecke herangezogen. Das Vorranggebiet erstreckt sich in Richtung Osten und umfasst weite Teile der östlich angrenzenden Flächen. Insofern wird durch die Satzung nur ein äußerst kleiner Teilbereich tangiert. Aufgrund der Überschneidung wird ein Zielabweichungsverfahren beim Landkreis Ammerland durchgeführt.

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede sind die Flächen des Satzungsgebietes als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Auch die angrenzenden Flächen sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

3. Bestandsaufnahme

Die Ortschaft Delfshausen liegt nordöstlich des Hauptortes Rastede. Das Satzungsgebiet umfasst die größtenteils bebaute Grundstückszeile nordöstlich der Straße „Dörpstraat“ und die an den Kreuzungsbereich Dörpstraat/Delfshauser Straße angrenzenden Grundstücke. Innerhalb des Geltungsbereiches liegen 14 Wohnhäuser. Am südlichen Rand des Geltungsbereiches ist ein Kinderspielkreis ansässig. Im nordwestlichen Bereich befindet sich eine Gaststätte mit Saalbetrieb, ein Schießstand und ein Dorfladen mit Bäckerei. Südwestlich des Kreuzungsbereiches Dörpstraat/Delfshauser Straße ist ein Parkplatz vorhanden. Die im Geltungsbereich gelegenen Gebäude sind eingeschossig. Den Wohnhäusern sind teilweise Nebengebäude zugeordnet. Die Freiflächen der bebauten Grundstücke werden als Zier- und Nutzgärten genutzt. Die im zentralen Bereich gelegenen, unbebauten Grundstücke sind teilweise mit kleineren Gehölzen bestanden und als Grünland genutzt. Auch die im südlichen Bereich liegenden unbebauten Grundstücke stellen sich als Grünland dar. Entlang der Straße „Dörpstraat“ ist eine Birkenreihe vorhanden. Die angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

Die Straße „Dörpstraat“ dient der Erschließung der angrenzenden Grundstücke und stellt in Richtung Süden eine Anbindung an das örtliche Straßennetz her.

4. Abwägungsrelevante Belange

4.1 Belange von Natur und Landschaft

Auf die Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB ist die Eingriffsregelung nach BauGB nicht anzuwenden. Vielmehr gilt die Eingriffsregelung nach den Naturschutzgesetzen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren.

4.2 Belange der Landwirtschaft

Südwestlich des Geltungsbereiches sind drei landwirtschaftliche Hofstellen vorhanden. Nordwestlich des Planungsgebietes liegt die Hofstelle Folkens. In den Stallgebäuden der vorgenannten Hofstellen werden jeweils kleinere Rindviehbestände gehalten. Die landwirtschaftlichen Betriebe haben auch zum jetzigen Zeitpunkt bereits auf die bestehenden Wohnhäuser Rücksicht zu nehmen. Die Zulässigkeit von Einzelbauvorhaben im Nahbereich der landwirtschaftlichen Betriebe ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren abzuklären. Die Landwirtschaftskammer hat im laufenden Beteiligungsverfahren erklärt, dass aufgrund der auf den vorgenannten Betrieben vorhandenen Rindviehhaltung im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung keine erheblichen Geruchsbelästigungen im Sinne des § 3 (1) BImSchG zu erwarten sind.

Von den an den Geltungsbereich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können zeitweilig Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen ausgehen. Die Emissionen sind, sofern sie im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung erfolgen, von den Bewohnern des Satzungsgebietes hinzunehmen.

4.3 Belange der Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Satzungsgebiet einschließlich der bereits vorhandenen oder durch diese Satzung ermöglichten Bauplätze in Baulücken sind durch die Straßen „Dörpstraat“, Zur Jade und Delfshauser Straße erschlossen.

Die Haltestellen „Decker“ und „ehemalige Schule“ sind die in dem Gebiet nächstgelegenden Haltstellen des ÖPNV. Diese Haltestellen werden von der Linie 344 bedient, die allerdings vorwiegend auf die Belange der Schülerbeförderung ausgerichtet ist.

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden. Die Ver- und Entsorgung ist durch die öffentlichen Versorgungsträger gesichert. Die Versorgung mit Strom und Gas erfolgt durch die EWE AG.

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband OOWV. Durch die geplante Änderung dürfen die Versorgungsanlagen des OOWV weder freigelegt, überbaut, bepflanzt noch sonst in ihrer Funktion gestört werden.

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Einleitung in die gemeindliche Schmutzwasserkanalisation (Druckrohrleitung) mit Ableitung in die Kläranlage. Hierfür ist seitens der Grundstückseigentümer ein eigenes Kleinpumpwerk vorzuhalten.

Auch bei einer weiteren Bebauung soll die Ableitung des Oberflächenwassers die Vorfluter nicht mehr belasten als derzeit aus den Flächen. Aus diesem Grund ist das Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken zu versickern oder – soweit das nicht möglich ist, nach Rückhaltung gedrosselt abzuleiten, wobei nicht mehr Oberflächenwasser abgeleitet werden darf als von den derzeit genutzten Flächen.

Sollte die Nutzung; einer Brauchwasseranlage (z. B. Regenwasserzisterne, Hausbrunnen, Grauwassernutzung) im Haushalt vorgesehen sein (z, B. Toilettenspülung), ist dieses dem Gesundheitsamt; Lange Straße 36, 26655 Westerstede, anzuzeigen. Die Installation solchen Anlagen muss den technischen Normen entsprechen. Querverbindungen (z, B, Eigenwasserversorgung/öffentliche Wasserversorgung) sind auch innerhalb der Hausinstallation nicht zulässig.

4.4 Belange des Denkmalschutzes

Das Baudenkmal Dörpstraat Nr. 70 liegt im Geltungsbereich der Satzung und ist als solches im Planteil eingetragen. Ein weiteres Bodendenkmal liegt direkt östlich angrenzend an den Geltungsbereich dieser Satzung.

4.5 Belange der Kampfmittelbeseitigung

Die alliierten Luftbilder wurden ausgewertet. Die Aufnahmen zeigen keine Bombardierung innerhalb des Planungs- bzw. Grundstücksbereiches. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt zu benachrichtigen.

5. Inhalt der Satzung

5.1 Abgrenzung

Die Satzung umfasst einen überwiegend bebauten Bereich im Ortsteil Delfshausen, südöstlich der Straße „Dörpstraat“ und die an den Kreuzungsbereich Dörpstraat/Delfshauser Straße angrenzenden bebauten Grundstücke. Der genaue Geltungsbereich ist dem Planteil zu entnehmen.

5.2 Festsetzungen – Art der baulichen Nutzung

Die Zulässigkeitsvoraussetzung des § 35 BauGB für Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB wird durch die Satzung modifiziert.

Im Teilbereich A 1 kann Wohnzwecken dienenden Vorhaben und kleinen nicht störenden Gewerbebetrieben, soweit es sich um Läden, Schank- und Speisewirtschaften und sonstige Gewerbe- und Handwerksbetriebe handelt, die im Sinne von § 6 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören, die im Flächennutzungsplan enthaltene Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft sowie die Befürchtung, dass eine Splittersiedlung verfestigt werden könnte, nicht entgegengehalten werden.

Im Teilbereich A 2 kann Wohnzwecken dienenden Vorhaben, die im Flächennutzungsplan enthaltene Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft sowie die Befürchtung, dass eine Splittersiedlung verfestigt werden könnte, nicht entgegengehalten werden.

5.3 Baufelder

Für die bestehenden Wohnhäuser werden Baufelder festgesetzt. Sie beinhalten neben den bestehenden Gebäudekörpern auch Potenziale für Anbauten, Erweiterungen oder die theoretisch zulässige zweite Wohneinheit im Sinne von § 35 (4) BauGB. Dazu werden ca. 10 m Potenzialflächen von den Rändern der bestehenden Gebäudekörper vorgesehen. Außerdem werden im Bereich der vorhandenen Baulücken Baufelder festgesetzt, die im Regelfall eine Größe von 20 m x 20 m aufweisen. Es handelt sich insgesamt um 12 Baufelder, auf denen neue Gebäude errichtet werden können.

5.4 Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit

Um die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sicherzustellen werden nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne der Satzung getroffen:

1. Vorhaben nach § 2 dieser Satzung müssen sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

2. Die Baugrundstücke für Wohnnutzungen müssen eine Mindestgröße von 1.000 qm besitzen. Pro Baugrundstück ist maximal ein Wohngebäude mit maximal zwei Wohneinheiten zulässig, wobei die nach § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB entwickelten Grundsätze für Wohngebäude auch für die Neubebauung gelten.

3. Zulässig ist maximal ein Vollgeschoss.

4. Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf den privaten Grundstücksflächen zu versickern oder - soweit dieses nicht möglich ist - nach Rückhaltung gedrosselt abzuleiten, wobei nicht mehr Oberflächenwasser abgeleitet werden darf als von den derzeit genutzten Flächen.

5.5 Hinweise

Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg angezeigt oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Altablagerungen

Bei Hinweisen auf Altablagerungen ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Leitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Leitungsplänen der Versorgungsträger zu entnehmen; bei Baumaßnahmen und Bepflanzungen ist Kontakt mit den Versorgungsträgern aufzunehmen.

Brauchwasseranlagen

Sollte die Nutzung; einer Brauchwasseranlage (z. B. Regenwasserzisterne, Hausbrunnen, Grauwassernutzung) im Haushalt vorgesehen sein (z, B. Toilettenspülung), ist dieses dem Gesundheitsamt; Lange Straße 36, 26655 Westerstede, anzuzeigen. Die Installation solchen Anlagen muss den technischen Normen entsprechen. Querverbindungen (z, B, Eigenwasserversorgung/öffentliche Wasserversorgung) sind auch innerhalb der Hausinstallation nicht zulässig.

Gemeinde Rastede

_____

Bürgermeister

Rastede, den

Gemeinde Rastede
Der Bürgermeister

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

Vorlage-Nr.: 2009/020

freigegeben am 17.02.2009

GB 3 **Datum: 17.02.2009**

Sachbearbeiter/in: Herr Hans-Hermann Ammermann

Brücke Hohe Horst

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium
Ö	16.03.2009	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	21.04.2009	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Die Brücke Hohe Horst wird nicht ersetzt.

Sach- und Rechtslage:

Mit der Beschlussvorlage 2007/087 wurden die funktionale Bedeutung sowie der Zustand der Brücke über die Hankhauser Bäke eingehend dargestellt. Dabei war u. a. festzustellen, dass neben dem abgängigen Belag und der seitlichen Schutzeinrichtung auch der Unterbau zwischenzeitlich verrottet ist. Die seinerzeitige Funktion der Brücke, nämlich Klärschlammtransporte nicht durch den Weg im Göhlen zu leiten, hat sich mindestens durch den Wegfall der Verbringung von Klärschlamm auf Grünlandflächen erübrigt. Darüber hinaus stände mit der Straße Hasenbült eine ordnungsgemäße Zu- und Abfahrt für solche Transporte zur Verfügung. Eine Bedeutung hat diese Brücke für Fußgänger und Radfahrer, wobei der Genossenschaftsweg Hohe Horst in den Radwegerouten nicht mehr gekennzeichnet ist. Sie wird jedoch von Reitern der umliegenden Reiterhöfe genutzt sowie zum Landesturnier für die Gespanne.

Die Verwaltung war seinerzeit beauftragt worden kostengünstige Lösungen zu suchen.

Wie in 2007 bereits dargestellt, würde der Ersatz der Brücke durch einen Durchlass mindestens 32.000,- € einschl. der radfahrergerechten Herrichtung des Weges (10.000 €) kosten, wobei seinerzeit über den Untergrund keine näheren Kenntnisse vorlagen.

Zwischenzeitlich hat das Rasteder Erdbaulabor Erkundungen des Untergrundes durchgeführt und dabei ein Bohrprofil für eine Tiefe von 8 m erstellt. Dabei ist festzustellen, dass auch bis zu dieser Tiefe eine einfache Gründung nicht möglich ist und über 8 m Tiefe hinaus Ramm- oder Bohrpfähle einzusetzen sind. Zur vollständigen Beurteilung wäre zusätzlich eine Drucksondierung notwendig.

Die Gespräche mit Vertretern des THW, die Eigenleistungen angeboten haben, haben ergeben, dass die Gründung durch eine Fachfirma erforderlich wird und lediglich der Oberbau durch das THW erstellt werden könne. Hierfür sind jedoch mindestens auch die Materialkosten zu tragen.

In der Anlage sind zwei Querschnitte des Bauwerkes dargestellt. In der Anlage 1 ist der Querschnitt zur Aufnahme höherer Lasten dargestellt und in der Anlage 2 die Verwendung als geringer bemessene Brücke die für Radfahrer, Fußgänger und z. B. Pferdegespanne ausreichend ist.

Die Kostenermittlungen, ohne Herrichtung des Weges, brachten nunmehr unter Berücksichtigung des Mehraufwandes für die Gründung folgende Ergebnisse:

Bau eines Durchlasses, DN 1500	33.000 €
Bau einer Brücke durch THW für hohe Lasten	45.000 €
Bau einer Brücke durch THW für geringere Lasten	31.000 €

Bei dem erforderlichen Querschnitt wurde auf eine Kostenermittlung für einen Stahldurchlass verzichtet, da er in dieser Größenordnung keine Preisvorteile bieten würde.

Unter Berücksichtigung der Nutzungsfrequenz dieses Bauwerks für die Öffentlichkeit und unter Berücksichtigung der für dieses Bauwerk hohen Kosten muss die Frage der Notwendigkeit dieser Brücke gestellt werden. Der ursprüngliche Hintergrund für die Errichtung der Brücke, nämlich die Umfahrung der Baugebiete „Göhlenwiesen“ und „Mühlenhof“ wegen der Klärschlammtransporte, ist nicht notwendig. Eine kostengünstigere Lösung wurde nicht gefunden.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, die Brücke nicht zu ersetzen. Soweit sie mit vertretbaren Mitteln für Fußgänger und für das Landesturnier erhalten werden kann, wird dieses geschehen.

Finanzielle Auswirkungen:

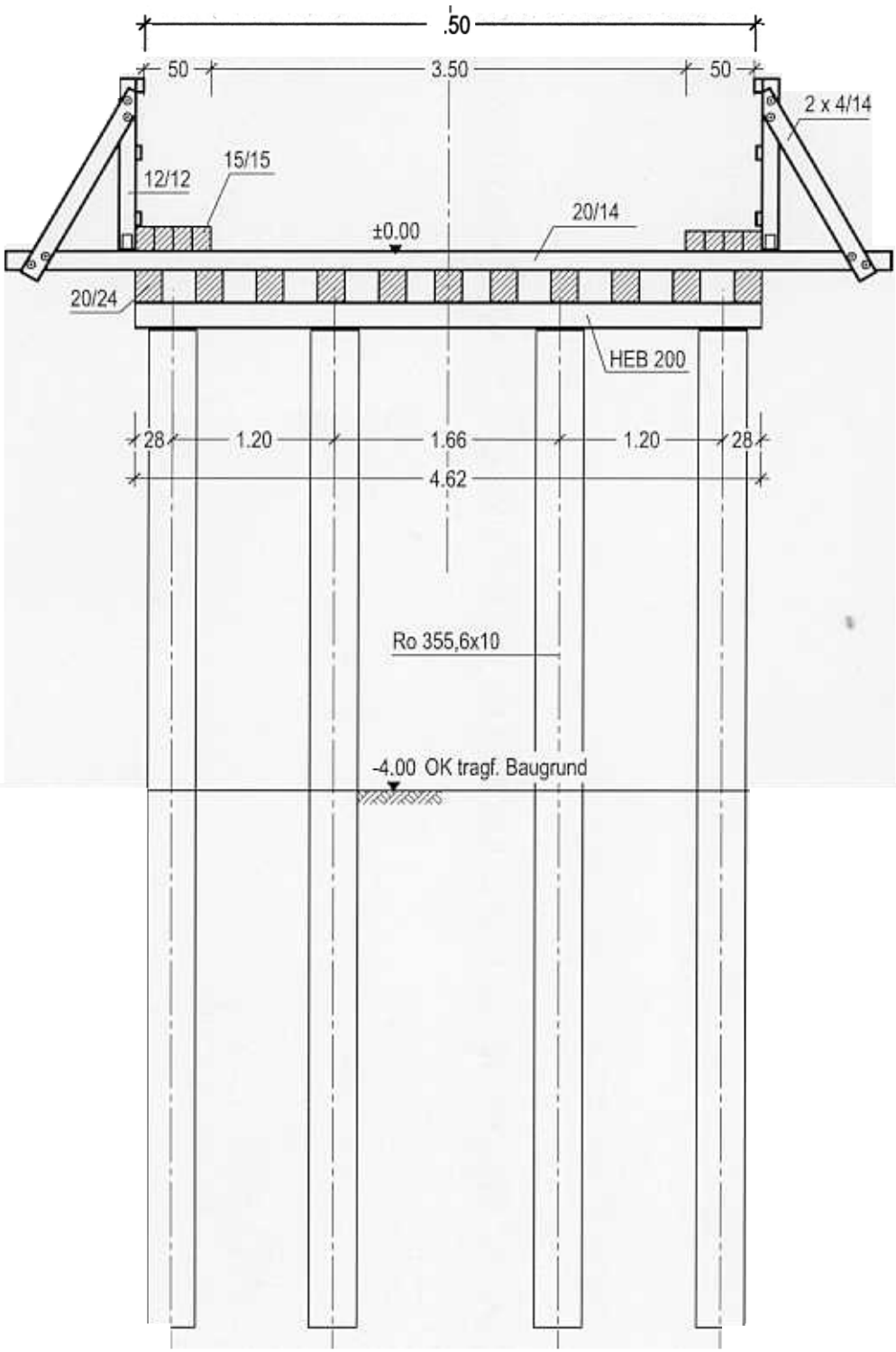
Haushaltsmittel sind bei den Haushaltsplanberatungen für den Haushalt 2009 nicht berücksichtigt worden.

Anlagen:

Anlage 1 – Brückenquerschnitt für höhere Lasten
Anlage 2 – Brückenquerschnitt für geringere Lasten
Anlage 3 - Bodenprofil

Querschnitt

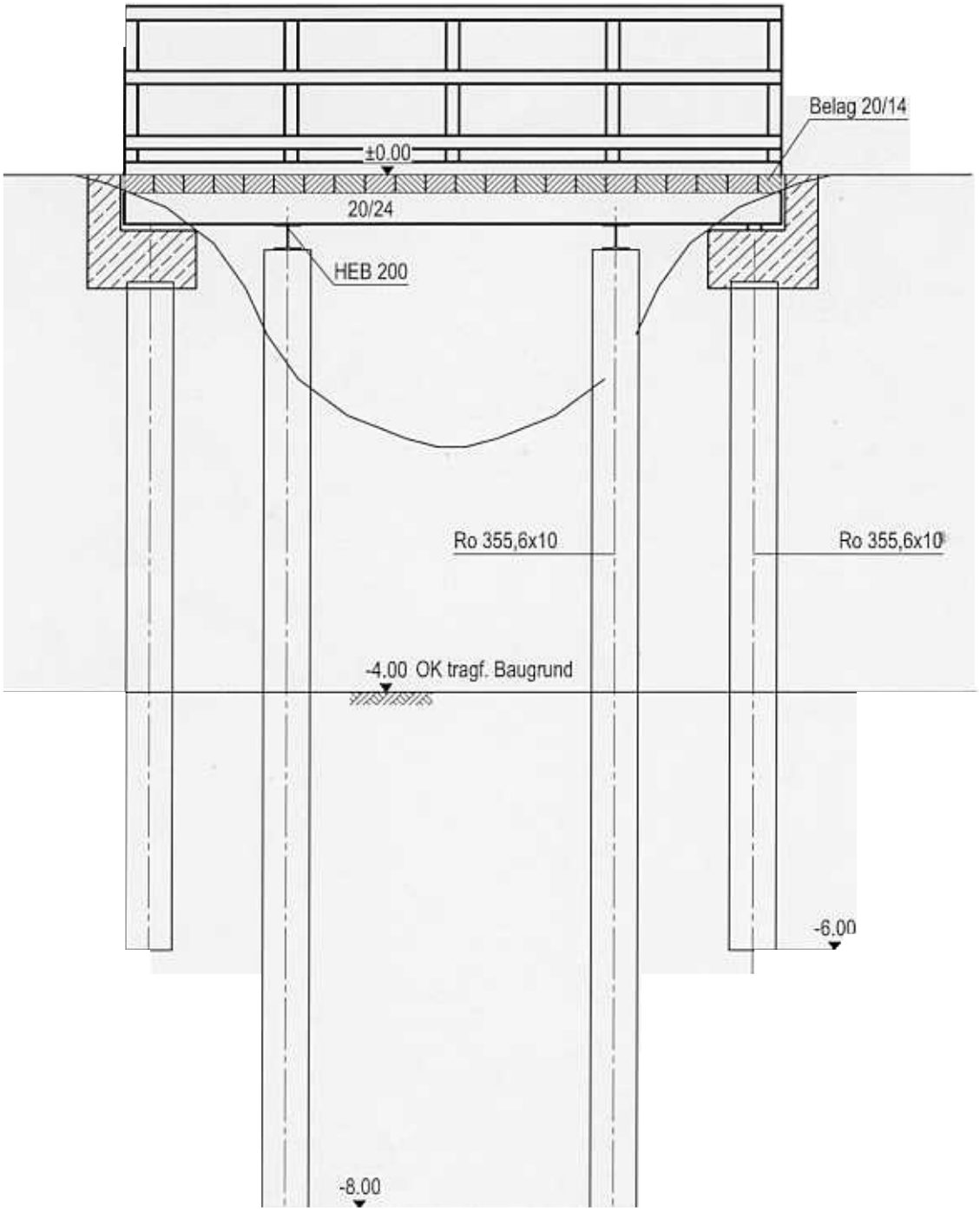
Anlage 1 zur Vorlage 2009/020



LÄNGSSCHNITT

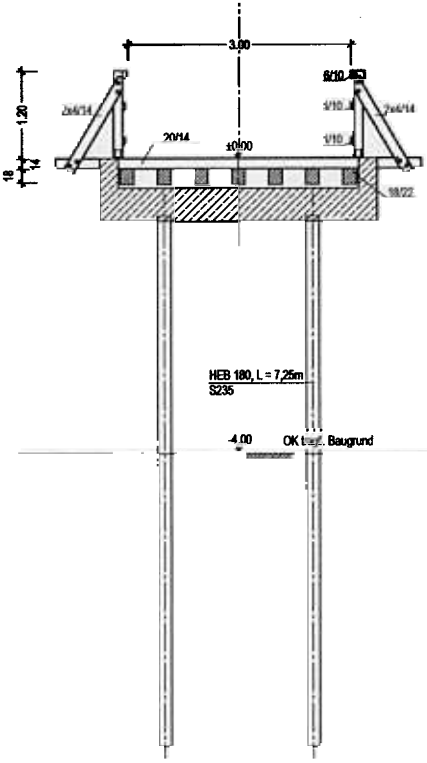
M 1:50

Anlage 1 zur Vorlage 2009/020

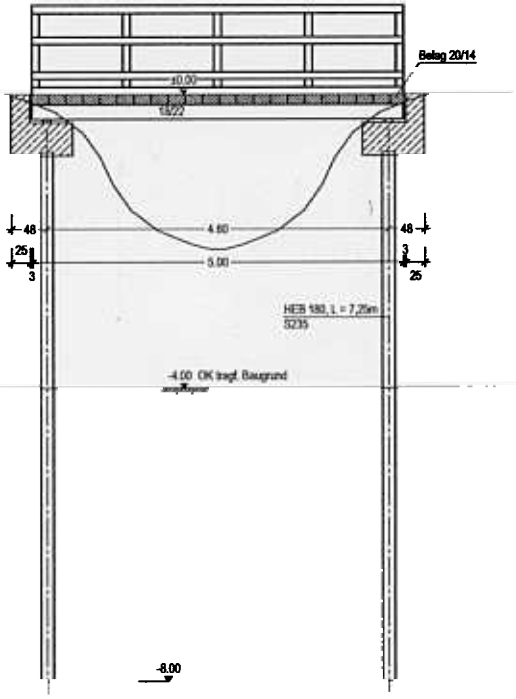


Anlage 2 zur Vorlage 2009/020

Querschnitt M 1:50



Längsschnitt M 1:50



BAUSTOFFKENNWERTE

Widerlager:	C 25/30 (XC2, XF3) BSt 500 S (hd)
Pfähle:	S235
Holzbauteile:	LH A (Eiche)

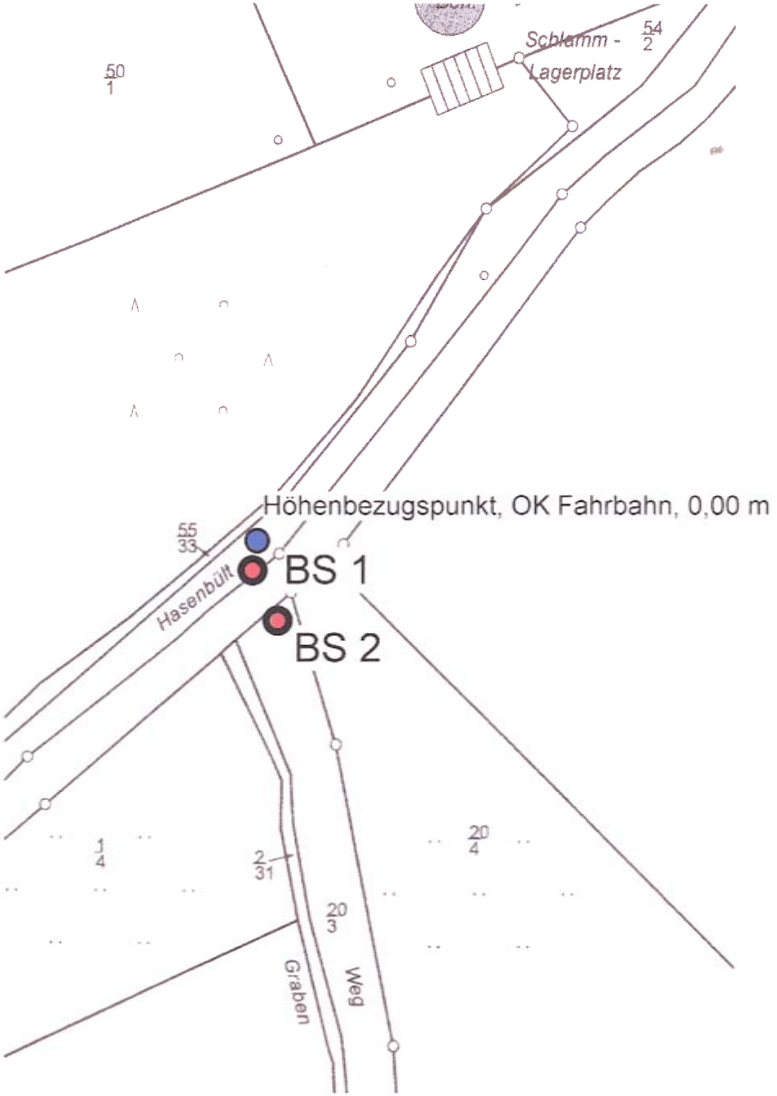
Endgültige Abmessungen nach statischen, konstruktiven und wirtschaftlichen Erfordernissen

Ingenieurberatung Bröggelhoff

Ingenieurberatung Bröggelhoff GmbH
Beratende Ingenieure für Bauwesen

Langenweg 26 • 26125 Oldenburg

Anlage 3 zur Vorlage 2009/020

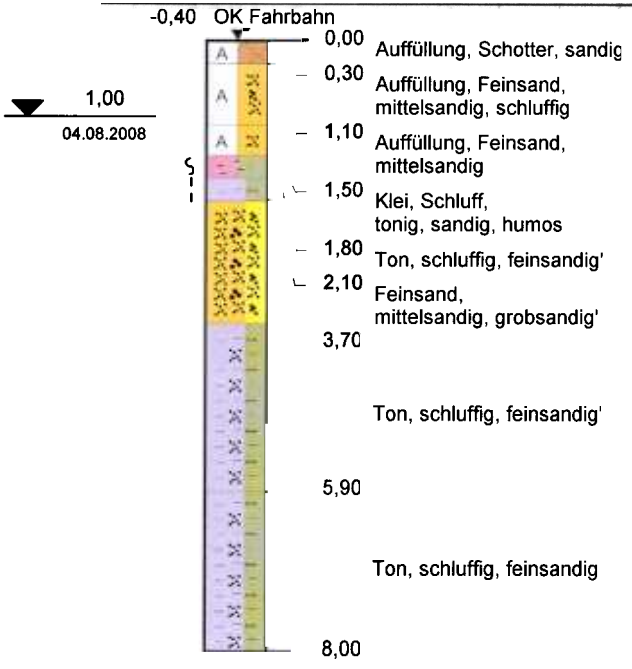


rasteder erdbaulabor
26180 Rastede, Pater-Kolbe-Str. 5
Tel. 04402 - 93 98 81
Fax 04402 - 93 98 82

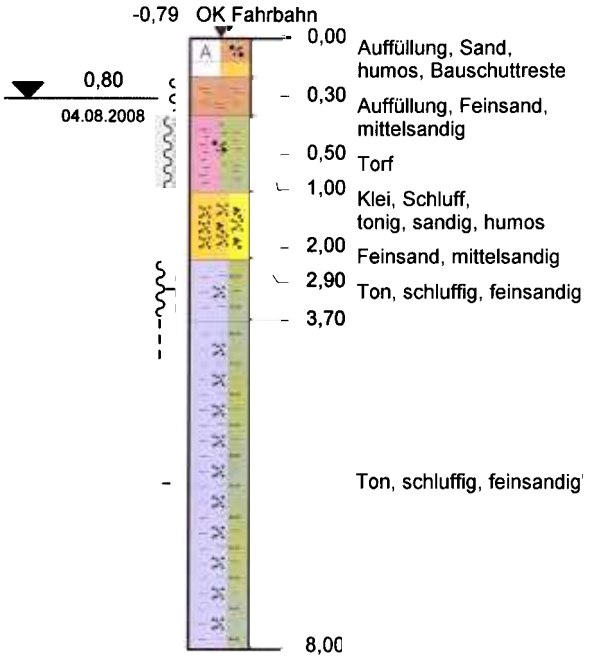
Auftraggeber:	**Gemeinde Rastede**	Projekt-Nr.
Projekt:	**Brücke Hohe Horst** Hasenbült in Rastede **Lageplan der Bohrungen**	Anlage-Nr. 1

Maßstab	Höhen-Maßstab				Datum
					04.08.2008

BS 1



BS 2



rasteder erdbaulabor
26180 Rastede, Pater-Kolbe-Str. 5
Tel. 04402 - 93 98 81
Fax 04402 - 93 98 82

Auftraggeber:	**Gemeinde Rastede**	Projekt-Nr.
Projekt:	**Brücke Hohe Horst** Hasenbült in Rastede **Bohrprofile**	Anlage-Nr. 2

Maßstab	Höhen-Maßstab				Datum
1 : 100	1 : 100				04.08.2008

Gemeinde Rastede
Der Bürgermeister

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

Vorlage-Nr.: 2009/011

freigegeben am 26.01.2009

Stab **Datum: 26.01.2009**

Sachbearbeiter/in: Kobbe, Ralf

Aufstellsysteme für Veranstaltungstafeln

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium
Ö	16.03.2009	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	24.03.2009	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Zur Bewerbung von Veranstaltungen wird ein neues einheitliches Hinweissystem errichtet. Bei der Aufstellung sind folgende Standorte vorzusehen:

- Oldenburger Straße/gegenüber Marktplatz (Rastede)
- Kleibroker Straße/Höhe Feuerwehr (Rastede)
- Raiffeisenstraße gegenüber Hostemoster Straße/Pantinenweg (Rastede)
- Raiffeisenstraße/Metjendorfer Straße (Leuchtenburg, Rastede)
- Oldenburger Straße/Kreisverkehrsplatz Borbecker Weg (Rastede/Leuchtenburg)
- Wilhelmshavener Straße/Lehmder Straße (Hahn-Lehmden)
- Wiefelsteder Straße/Höhe Dorfgemeinschaftshaus Nethen (Nethen)
- B 211/Höhe Haltestelle Feuerwehrschule (Loy)
- Oldenburger Straße (Kreisverkehrsplatz Neusüdende (Neusüdende/Wahnbek)
- Oldenburger Straße/vor BAB 29 Brücke von Oldenburg kommend (Wahnbek)
- Schulstraße/Butjadinger Straße (Wahnbek)

Sach- und Rechtslage:

Mit Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 01.11.2005 (vgl. Vorlage 2005/227) wurde festgelegt, dass das Plakatieren im Gemeindegebiet Rastedes nicht zulässig ist. Auch wenn bisweilen durch einzelne Veranstalter Übertretungen dieses Verbotes stattfinden, wird es dennoch vom Grundsatz her eingehalten und führt dazu, dass sich das Ortsbild aus Sicht der Verwaltung sehr gut darstellt.

In den politischen Gremien bestand bislang Konsens darüber, dass die vorhandenen teilweise bereits abgängigen Werbeanlagen im Bereich der Rasteder Ortseingänge nicht dem professionellen Vermarktungsansinnen genügen und gegen neue Aufstellsysteme aus-

getauscht werden sollten. Die Vorstellungen mündeten darin, ein Aufstellsystem zu erwerben, das über ein gutes Erscheinungsbild (analog der bereits aufgestellten Ortsplantafeln) verfügt und günstigerweise eine Vorder- und Rückansicht bietet, sodass je Fahrtrichtung bis maximal zwei Hinweisschilder einsehbar sind. Das Aufstellsystem ist dabei so ausgelegt, dass vorhandene Tafeln selbstverständlich weiter benutzt werden können (vgl. auch Vorlage 2007/274 und 2007/284). Ebenso unstrittig war, dass im Hauptort Standorte an den vier Ortseingängen bevorzugt gewählt werden sollten.

Wesentlicher Kritikpunkt bei der jüngsten Beratung im Januar 2008 waren die fehlenden Werbemöglichkeiten außerhalb des Hauptortes Rastede. Seitens der Politik wurde seinerzeit gewünscht, die Außenbereiche mit einzubeziehen und die Standortfrage mit den örtlichen Vereinen abzustimmen. Daraufhin hat die Verwaltung insgesamt 30 Sport-, Schützen- und Ortsbürgervereine sowie die örtlichen Feuerwehren und das DRK angeschrieben und um Mitteilung gebeten, welche Standorte für welche Festivitäten gewünscht werden.

Nach eher mäßigen Rücklauf (10 Gruppen) hat die Verwaltung auf Grundlage der eingegangenen Wünsche Standorte ausgewählt, von denen nach Möglichkeit mehrere Ortschaften profitieren können (z. B. die Kreisverkehrsplätze in Neusüdende und Südende). Im Übrigen wurden die Standorte im Außenbereich an den Ein- und Ausfallstraßen so gewählt, dass auch überörtliche Veranstaltungen wie das Landesturnier, die Musiktage, das Grasbahnrennen oder das Mittelalterlich Spectaculum dort sinnvoll beworben werden können.

Darüber hinaus wurde seitens der Fraktionen die Anregung an die Verwaltung herangetragen, ein Aufstellsystem in Wahnbek auf der Grünfläche in unmittelbarer Nähe der Kreuzung Schulstraße/Butjadinger Straße zu installieren.

Ob und inwieweit sich diese Aufstellorte uneingeschränkt realisieren lassen, wird kurzfristig noch in einem Baugenehmigungsverfahren geprüft werden müssen, da es sich ausnahmslos um klassifizierte Straßen (z.T. außerhalb geschlossener Ortschaften) handelt, die bestimmte Abstandsregelungen erforderlich machen.

Um den Rasteder Vereinen und den sonstigen Veranstaltern für die Veranstaltungssaison 2009 ausreichend Werbemöglichkeiten zur Verfügung zu stellen, ist vorgesehen, die insgesamt 12 Aufstellsysteme an den angedachten Standorten in diesem Frühjahr zu installieren. Sofern im Verlauf des Jahres ein nachhaltiger Bedarf an zusätzlichen Werbeflächen von der Residenzort Rastede GmbH festgestellt wird, kann bedarfsorientiert gehandelt werden.

Mit der Durchführung, der Beschaffung und der anschließenden Vermarktung soll die Residenzort Rastede GmbH betraut werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Aufwendungen werden sich insgesamt auf ca. 30.000,- € belaufen. Die Auftragsabwicklung erfolgt über die Residenzort Rastede GmbH.

Anlagen:

1. Darstellung der Aufstellsysteme sowie Plan mit Aufstellstandorten
2. Wunschstandorte der Vereine

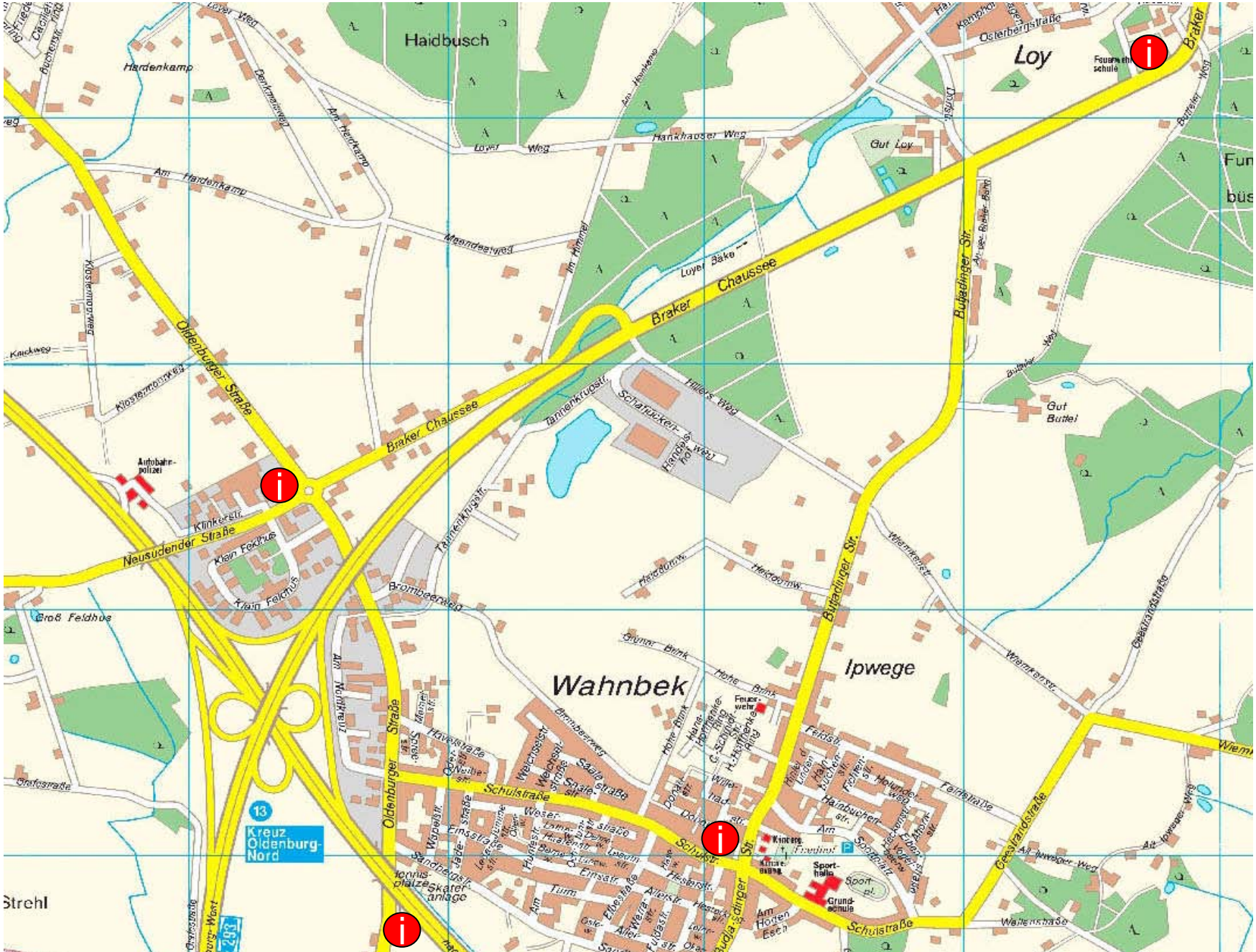
Vorgesehene Standorte Hahn-Lehmden / Nethen

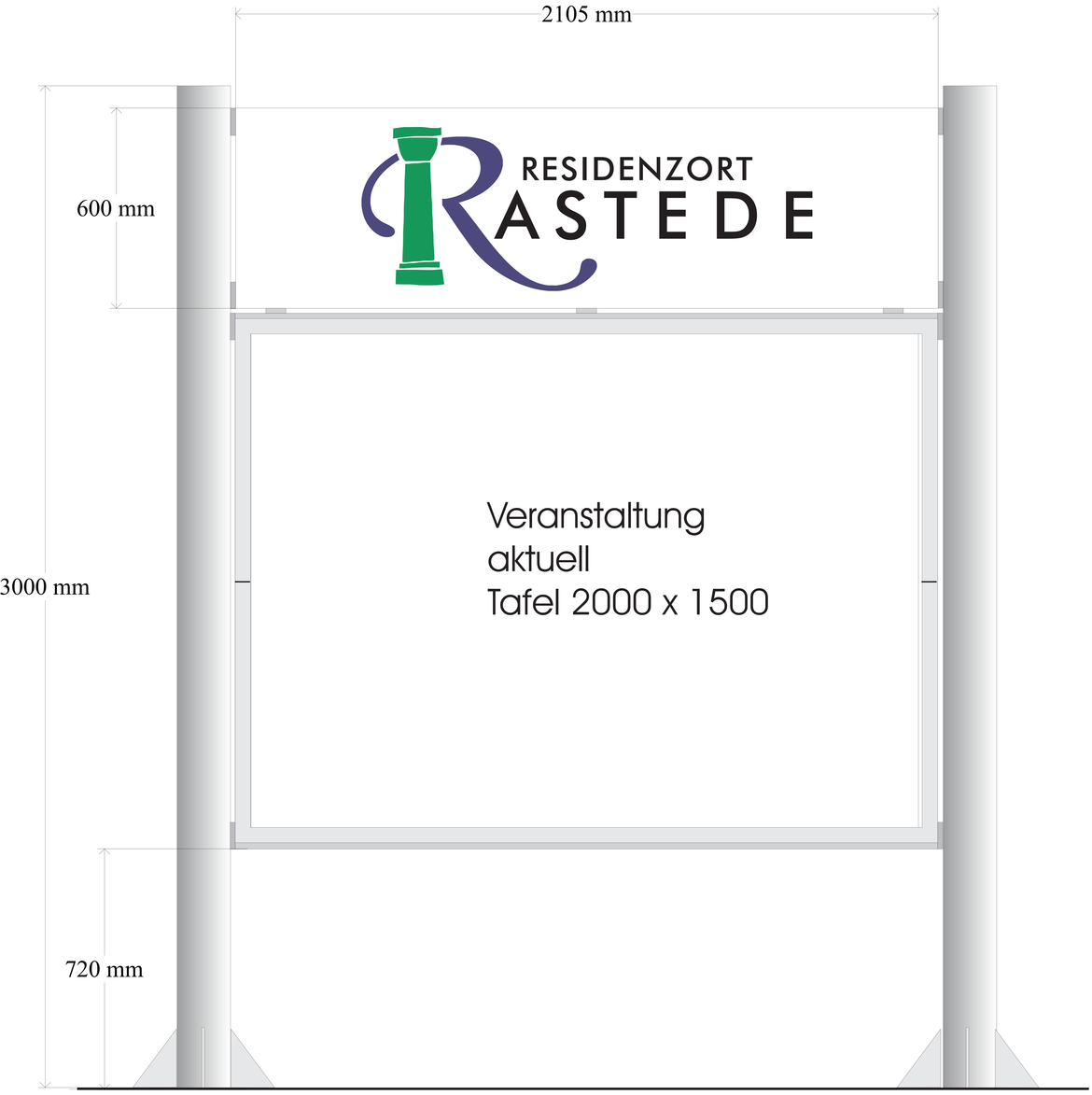
Anlage 1 zu Vorlage 2009/011

Vorgesehene Standorte Rastede / Leuchtenburg

Liethe
moor
Stellmoor
Hostemost
RASTEDE
Oldenburger Straße
Raiffeisenstraße
Rastede
Bahnhofstraße
Turnierplatz
Schloßpark
Stratjebusch
Südende
Bokelerburg
Hankha
Hardenkamp
Leuchtenburger Str.
Mellendorfer Straße
Wiefelstede
Hankhauser Bäke
Kläranlage
Sportplatz
Schiffahrtskanal
Schiffahrtsweg
Schiffahrtsweg
Schiffahrtsweg

Vorgesehene Standorte Wahnbek / Neusüdende / Loy




2105 mm
600 mm
3000 mm
720 mm
RESIDENZORT
RASTEDE
Veranstaltung
aktuell
Tafel 2000 x 1500

Front

RESIDENZORT
RASTEDE

Anlage 2 zu Vorlage 2009/011

Wunsch-Werbeflächen für örtliche Veranstaltungen

Wunschstandort für Aufstellsystem	Verein	Veranstaltung	Zeitliche Werbedauer
Hahn-Lehmden / Nethen			
3 Ortseingänge in Hahn-Lehmden	FFW Hahn	Jährliches Osterfeuer, Feuerwehr-wettkämpfe, Tag der offenen Tür, Feuerwehrball (alle 5 Jahre)	jeweils ca. 3 Wochen
DGH Nethen	Schützenverein Nethen	Schützenfest	3 Wochen
3 Ortseingänge (Fa. Orth, Denkmal, Waldrand/Heideweg)	Schützenverein Hahn	Schützenfest	3 Wochen
DGH Nethen und Fa. Orth	Spielmannszug Hahn-Nethen	Weihnachtsmarkt, Musikzugtreffen	3 Wochen
Neusüdende			
Kreisverkehrsplatz Neusüdende (Hermann Schweers) Alternativ: Einmündung Neusüdender Str. (Meilahn)	Schützenverein Neusüdende Gleichzeitig für alle Neusüdender Vereine	Schützenfest und weitere unregel-mäßige Veranstaltungen der ört-lichen Vereine	4 Wochen
Loy			
Kreuzung Dorfstraße / Hankhauser Weg Alternativ: Schule Loy	SV Loy	Sommerfest	3 Wochen
Leuchtenburg			
1.) Einmündung Sommerweg 2.) Ecke Raiffeisenstraße / Metjendorfer Str. 3.) Denkmal Leuchtenburg 4.) Borbecker Weg BAB Brücke	Schützenverein Leuchtenburg	Schützenfest / Disco	Monat April
Wahnbek			
Bushaltestelle vor Trendmöbel und BAB Brücke Hotel Hullmann	TuS Wahnbek	Sportveranstaltung TuS-Live, größere Hallenfußballturnier Dorffest	jeweils 2 Wochen
Vorschlag Verwaltung	**Begründung**	**Standortprüfung**	
Fa. Orth (Ortseingang Hahn-Lehmden DGH Nethen Kreisverkehrsplatz Neusüdende BAB Brücke Hotel Hullmann B211 Haltestelle Feuerwehrschule Ecke Raiffeisenstr. / Metjendorfer Str Kreisel Borbecker Weg 2 Tafeln	Mehrfachnutzung Hahn-Lehmden und Nethen möglich Doppelnutzung Wahnbek/Neusüdende Auch für Rasteder Veranstaltungen Auch für Rasteder Veranstaltungen Auch für Rasteder Veranstaltungen Mehrfachnutzung für Rastede, Neusüd-ende und ggfs. Leuchtenburg		

Gemeinde Rastede
Der Bürgermeister

M i t t e i l u n g s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2009/047

freigegeben am 03.03.2009

GB 3 **Datum: 03.03.2009**

Sachbearbeiter/in: Herr Hans-Hermann Ammermann

Bahnhof Rastede und Zughalt Hahn-Lehmden

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium
Ö	16.03.2009	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	24.03.2009	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Der Bericht wird zur Kenntnis genommen.

Sach- und Rechtslage:

Auf der Grundlage der Beschlussempfehlung 2008/076 wurde die Beratung über die Erweiterung von Stellplätzen zwischen Bahnhofstraße und Raiffeisenstraße bis nach der Fertigstellung des Bahnüberganges Schloßstraße zurückgestellt. Die Fertigstellung ist zwischenzeitlich, wenngleich auch mit erheblicher zeitlicher Verzögerung, abgeschlossen.

Bei der damaligen Beratung wurde empfohlen, für die Erweiterung des Parkangebotes hierfür die Verlängerung der jetzigen Parkfläche in Richtung Bahnübergang Schloßstraße zu verwenden und einen überdachten Fahrradstand nördlich des Empfangsgebäudes zu installieren.

Mit der Beratungsvorlage 2008/162 und 2008/162A wurde die Verwaltung beauftragt, mit einem Ingenieurbüro ein Gespräch hinsichtlich der Machbarkeit zur Einrichtung eines Zughaltes in Hahn-Lehmden zu führen. Dieses Gespräch wurde bisher nicht geführt.

In beiden Angelegenheiten konnten jedoch Zwischenergebnisse erzielt werden.

Bei einer Veranstaltung des Zweckverbandes Bremen-Niedersachsen (ZVBN) wurde das Programm „Ran an die Schiene“ (RASCH) vorgestellt. Hierbei wurde seitens des ZVBN festgestellt, dass der Bahnhof Rastede mit > 1.000 Ein- und Aussteigern/Tag der am häufigsten frequentierte Bahnhof im Ammerland ist. Bei der Überprüfung der Bahnhöfe im Ammerland wurden aber auch Mängel festgestellt. So wurden die Anzahl der Pkw-Stellplätze und die Anzahl der Fahrradabstellanlagen als zu gering bemängelt.

Bei der Ermittlung der zuwendungsfähigen Maßnahmen ergeben sich folgende Berechnungen:

Bezeichnung	Vorh. Anzahl	Max. Anzahl	Noch förderfähige Anzahl
Pkw-Stellplätze	60	90	30
Fahrradabstellanlagen	80	175	95

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Grundstücksverhältnisse könnten zusätzlich 28 Stellplätze für Pkw und 80 überdachte Stellplätze für Fahrräder geschaffen werden. Die Gesamtkosten würden ca. 241.000 € betragen. Ohne abschließende Prüfung wäre eine Finanzierung nach dem Entflechtungsgesetz mit 75 % möglich. Für den verbleibenden Gemeindeanteil von 25% wäre eine Förderung durch den ZVBN mit 50% der verbleibenden Kosten möglich. Unter der Voraussetzung das alle Kosten zuwendungsfähig wären und die optimale Förderung zugesagt würde, bliebe für die Gemeinde ein Eigenanteil von ca. 30.000 €.

In den Gesprächen mit dem ZVBN wurde auch die Öffnung des Zughaltes in Hahn-Lehmden besprochen. Der ZVBN sah hier durchaus Möglichkeiten in Verbindung mit den Maßnahmen in Rastede eine Förderung zu ermöglichen und der ZVBN würde sich für die Eröffnung des Zughaltes einsetzen.

Am 11. März findet eine Sitzung der Nahverkehrskommission in Westerstede statt. Bei dieser Sitzung soll ein Gesprächstermin hinsichtlich der vorgenannten Themen vereinbart werden. Der ZVBN soll in die Planungsüberlegungen der Gemeinde eingebunden werden und die Fördermöglichkeiten konkreter darstellen. Der Meldeschluss für Baumaßnahmen des Jahres 2010 ist der 31. Mai 2009.

Sofern die Unterstützung eines Ingenieurbüros für den Zughalt in Hahn-Lehmden notwendig würde, wird die Gemeindeverwaltung dieses Gespräch gesondert führen.

Über die erzielten Ergebnisse wird die Verwaltung in der nächsten Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen berichten.

Finanzielle Auswirkungen:

Siehe Darstellungen in der Sach- und Rechtslage

Anlagen:

keine

Gemeinde Rastede
Der Bürgermeister

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

Vorlage-Nr.: 2009/044

freigegeben am 02.03.2009

GB 3 **Datum: 02.03.2009**

Sachbearbeiter/in: Herr Hans-Hermann Ammermann

1. Fortschreibung Tempo-30-Zonenkonzept

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium
Ö	16.03.2009	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	21.04.2009	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Die baulichen Maßnahmen für die Einrichtung der Tempo-30-Zone in Nethen werden beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Bezugnehmend auf die in den Gremien bereits beratende 1. Fortschreibung des Tempo 30-Zonenkonzeptes war die Verwaltung gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 08.10.2008 (Vorlage 2008/129A) beauftragt worden, die Kosten für einen möglichst günstigen Umbau der Straße Lange Reihe zu ermitteln, um im Bereich der Straßen Lange Reihe und Mittelweg eine 30-km-Zone einrichten zu können.

Zwischenzeitlich haben Gespräche und Ortstermine mit der Verkehrsbehörde des Landkreises Ammerland stattgefunden, bei denen die baulichen Maßnahmen besprochen wurden. Hierbei wurde deutlich, dass zumindest die Einfahrbereiche und für die Lange Reihe mindestens auch innerhalb der Fahrstrecke bauliche Veränderungen notwendig sind.

Als bauliche Maßnahmen bieten sich Fahrbahnversätze nicht an, da hierfür das öffentliche Areal nicht ausreichend ist. Fahrbahneinengungen bieten sich ebenfalls nicht an, da die Fahrbahnbreiten lediglich zwischen 3 m und 3,50 m liegen. Aus dem in der Anlage 1 beigefügten Übersichtsplan ist erkennbar, wo bauliche Maßnahmen durchgeführt werden sollen.

Bei diesen baulichen Maßnahmen handelt es sich lediglich um das Herausschneiden der bituminösen Fahrbahn und den Ersatz dieser Flächen durch Betonsteinpflaster. Dieses Betonsteinpflaster soll leicht erhöht werden, ohne aber eine fahrdynamisch wirksame Schwelle darzustellen. Die baulichen Maßnahmen sind lediglich dafür geeignet, dass der Verkehrsteilnehmer sich der Situation einer 30km-Zone bewusst werden kann. Fahrdynamisch wirksame Maßnahmen würden einen umfangreichen Umbau der betroffenen Straßen nach sich ziehen.

Die Kosten für die baulichen Maßnahmen stellen sich wie folgt dar:

Einbau einer Pflasterfläche nach der Einmündung Kreyenstraße/Lange Reihe in die Lange Reihe	1.600 €
Pflasterfläche im Einmündungsbereich Lange Reihe/ Mittelweg	4.500 €
Pflasterfläche im Einmündungsbereich Lange Reihe beim Mollberger Weg	1.600 €
Die Gesamtkosten betragen somit ca.	7.700 €

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel stehen nicht zur Verfügung. Diese wären zunächst überplanmäßig bereitzustellen.

Anlagen:

Übersicht über die geplanten baulichen Maßnahmen

Hirtenweg
Kreyenstraße
Mittelweg
Lange Reihe

Gemeinde Rastede
Der Bürgermeister

M i t t e i l u n g s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2009/021

freigegeben am 18.02.2009

GB 3 **Datum: 18.02.2009**

Sachbearbeiter/in: Herr Hans-Hermann Ammermann

Sportplatz Hahn-Lehmden

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium
Ö	16.03.2009	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen

Beschlussvorschlag:

Der Bericht wird zur Kenntnis genommen.

Sach- und Rechtslage:

Der Sportplatz Hahn-Lehmden hat sich bereits in der ersten Spielzeit als nicht besonders belastbar gezeigt. Verschiedene Maßnahmen wie Besanden und Aerifizieren brachten nicht den gewünschten Erfolg.

Im November 2008 wurde das Prüflabor für Freisportanlagen, Anton Morbach, mit der Begutachtung und Untersuchung des Platzes beauftragt.

In dem nun vorliegenden Prüfbericht wurden alle Schichten des Rasenspielfeldes auf ihre Funktionsfähigkeit hin überprüft. Sowohl die Tragschicht als auch die Füllsandschicht entsprechen den geltenden Normen.

Die in Längsrichtung des Platzes verlaufenden Kiesschlitze, die unterhalb der Rastentragschicht und des Füllsandkoffers die Ableitung des Oberflächenwassers zu den Drainagen übernehmen sollen, waren nicht funktionsfähig. Zwar ist die Kornzusammensetzung nicht zu beanstanden, aber die ca. 8 cm breiten Schlitze sind fast zur Hälfte durch eine Ortsteinschicht verfestigt und können somit die Funktion nicht erfüllen.

Der seinerzeit von der Gemeinde neu geschlagene Brunnen musste wegen der erforderlichen Leistungsfähigkeit auf eine Tiefe von 46 m gebracht werden. Hier ist das Grundwasser offensichtlich stark eisenhaltig und führt zur „Verockerung“ der Kiesschlitze. Bei der vorherigen Beregnung mit einem Regnerwagen war eine Tiefe von nur 28 m erforderlich und hatte somit in den Vorjahren keine Hinweise auf den hohen Eisengehalt gegeben.

Der Gutachter schlägt daher die Lockerung mittels Schlitzmessern quer zu den Schlitzen in einer Tiefe bis 20 cm vor. Hierdurch wird die Verockerungsschicht durchbrochen und der Wasserabfluss ist wieder gewährleistet. Diese Arbeiten sind je nach Bewässerungsumfang zu wiederholen. Ausgehend von 3 – 4 Arbeitsgängen mit Schlitzmessern ist dieses immer noch deutlich günstiger als der Einbau einer Enteisenungsanlage.

Die Lockerung mittels Schlitzmessern erfolgt, sobald es die Witterung zulässt.

Festzustellen bleibt auch, dass weder das damalige Planungsbüro noch die bauausführende Firma in Regress zu nehmen wären.

In der Sitzung wird anhand von Bildern das Schadensbild dargestellt.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Anlagen:

keine