

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

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

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

**Sitzungstermin: Dienstag, 01.02.2011**

**Raum: Ratssaal des Rathauses**

**Sitzungsbeginn: 16:00 Uhr**

**Sitzungsende: 17:55 Uhr**

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

**Genehmigt und wie folgt unterschrieben:**

Vorsitzender:

Bürgermeister:

Protokollführer:

**TEILNEHMERVERZEICHNIS**

**Anwesend sind:**

**Ausschussvorsitz**

Herr Hans-Dieter Röben CDU

**ordentliche Mitglieder**

Frau Susanne Lamers CDU

Herr Alfons Langfermann CDU

Frau Friedegund Reiners CDU für Dieter von Essen

Herr Rüdiger Kramer SPD

Herr Lars Krause SPD

Herr Rainer Meyer SPD für Monika Sager-Gertje

Herr Werner Skirde SPD

Herr Gerd Langhorst B90/Grüne

Herr Jürgen Haake FDP

Herr Klaus Hillen UWG für Rainer Zörgiebel bis  
16:50 einschl. TOP 7

**Verwaltung**

Herr Bürgermeister Dieter Decker

Herr Hans-Hermann Ammermann

Herr Jörg-Hendrik Kunze

Frau Gleichstellungsbeauftragte Hanna Binnewies

Herr Ralf Kobbe Protokoll

**Gäste**

Herr Hans-Hermann Schlange SPD Ehrenratsmitglied

Frau Marie-Luise Weber SPD

Herr Thomas Aufleger vom Planungsbüro NWP

Herr Frank Jacob von der Nordwest-Zeitung Rastede

Frau Britta Lübbers von der Rasteder Rundschau

Herr Sven Martens von Architekturbüro omp TOP 9 und 10

Herr Oliver Ohlenbusch von Architekturbüro omp TOP 9 und 10

sowie 38 weitere Zuhörer

**Entschuldigt fehlen:**

**ordentliche Mitglieder**

Herr 1. stv. BM Dieter von Essen	CDU
Herr Rainer Zörgiebel	UWG
Frau Monika Sager-Gertje	SPD

**VERZEICHNIS DER TAGESORDNUNGSPUNKTE**

**Öffentlicher Teil**

- 1 Eröffnung der Sitzung
- 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung
- 3 Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 30.11.2010
- 4 7. Änderung Bebauungsplan Nr. 9 - Kleinenfelde  
Vorlage: 2011/012
- 5 5. Änderung des Bebauungsplanes 23 – Hankhausen  
Vorlage: 2011/006
- 6 Bebauungsplan 79 E - Südlich Schlosspark  
Vorlage: 2011/005
- 7 49. Änderung des Flächennutzungsplanes - Gewerbeentwicklung Tannenkrugstraße  
Vorlage: 2011/004
- 8 Bebauungsplan 68 D - Tannenkrugstraße  
Vorlage: 2011/003
- 9 Sanierungssatzung ehemalige Schloßgärtnerei  
Vorlage: 2011/009
- 10 Bebauungsplan Nr. 92 - Ehemalige Schloßgärtnerei  
Vorlage: 2011/010
- 11 Schließung der Sitzung

**Tagesordnungspunkt 1**

**Eröffnung der Sitzung**

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

**Tagesordnungspunkt 2**

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

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

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

Die Tagesordnung wird genehmigt.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig**

**Tagesordnungspunkt 3**

**Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 30.11.2010**

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

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 30.11.2010 wird genehmigt.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig**

**Tagesordnungspunkt 4**

**7. Änderung Bebauungsplan Nr. 9 - Kleinenfelde**  
**Vorlage: 2011/012**

**Sitzungsverlauf:**

Herr Langfermann begrüßt die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes und bemerkt, dass sich in den vergangenen Jahren gezeigt hat, dass das Sichtdreieck in diesem Bereich völlig überdimensioniert ist.

Her Kramer befürwortet ebenfalls die Planung, bedauert jedoch, dass der Investor keine Pläne vom angedachten Vorhaben präsentiert hat.

Herr Ammermann legt dar, dass der Investor auf dem Grundstück zwei Wohnhäuser mit jeweils zwei Wohnungen plant, die sich im Baustil der Umgebung anpassen sollen.

Herr Langhorst schließt sich den Ausführungen seiner Vorredner an, hinterfragt allerdings noch, ob und inwieweit der Lärmschutz bei der Planung berücksichtigt wird.

Bürgermeister Decker weist darauf in, dass der Investor im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erforderliche Lärmschutzmaßnahmen gegenüber der Baugenehmigungsbehörde nachweisen muss.

**Beschlussempfehlung:**

1. Der Entwurf zur Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Kleinenfelde“ nebst Begründung wird beschlossen.
2. Auf dieser Grundlage werden die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 im Vereinfachten Verfahren durchgeführt.
3. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**Tagesordnungspunkt 5**

**5. Änderung des Bebauungsplanes 23 – Hankhausen**

**Vorlage: 2011/006**

**Sitzungsverlauf:**

Herr Aufleger vom Planungsbüro Nordwestplan stellt anhand einer Power-Point-Präsentation (Anlage 1 der Niederschrift) die in der Anlage zur Vorlagen 2011/006 erläuterten wesentlichen Anregungen aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vor, und betont, dass bis auf einige wenige redaktionelle Anpassungen keine Änderungen vorgenommen werden müssen, sodass der vorliegende Bebauungsplanentwurf nunmehr als Satzung beschlossen werden kann.

Frau Reiners begrüßt, dass mit dem vorliegenden Bebauungsplan eine Nachnutzung der ehemaligen Klinik Rastede durch die bereits eingezogene AWO möglich wird. Sie führt ergänzend aus, dass die neue Konzeption einen ausgesprochen guten Eindruck macht und für die Gemeinde Rastede in der vorgestellten Form ein Gewinn darstellt.

Herr Kramer schließt sich den Ausführungen von Frau Reiners an und ergänzt, dass trotz der vorhandenen 27 Parkplätze im Umfeld der Klinik die Parkproblematik ernst genommen und gegebenenfalls nachgebessert werden sollte. Hinsichtlich des Parkstreifens an der Mühlenstraße müsste eventuell bei entsprechender Auslastung wie schon zu Zeiten des Klinikbetriebs ein punktuell, zeitlich abgestimmtes Halteverbot eingerichtet werden, um eine ordnungsgemäße Müllentsorgung und Straßenreinigung sicherstellen zu können.

Herr Krause macht ergänzend darauf aufmerksam, dass die AWO mit Hinweisschildern frühzeitig auf den öffentlichen Parkplatz an der Ecke Mühlenstraße/Eichendorffstraße aufmerksam machen sollte, um den Verkehr entsprechend lenken zu können.

Bürgermeister Decker legt dar, dass ein entsprechendes Hinweisschild seitens der AWO in Vorbereitung beziehungsweise schon installiert ist.

Herr Langhorst spricht sich ebenfalls für die Änderung des Bebauungsplanes aus, weist jedoch darauf hin, dass die Verträglichkeit mit der Wohnbebauung grundsätzlich sichergestellt werden muss. Er bemerkt hinsichtlich der Parkplatzsituation, dass von den 27 Stellplätzen nur acht direkt der Klinik zugeordnet sind und die übrigen 19 abgelöste Parkplätze sind, die auch der Allgemeinheit zur Verfügung stehen, sodass die weitere Entwicklung bezüglich der Parkplatzauslastung sorgsam beobachtet werden muss. Im Übrigen legt er dar, dass auch eine ÖPNV-Anbindung zumindest mittelfristig angestrebt werden sollte, da der Weg bis zur nächsten Haltestelle mit über einem Kilometer recht weit ist.

Auf Nachfrage von Herrn Langhorst erläutert Herr Aufleger, dass die Untervermietung von Büroräumen an Dritte im Ausnahmefall auch bereits in der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes vorgesehen war. Etwaige erforderliche Stellplätze müssten in diesem Fall gesondert dargestellt werden.

Bürgermeister Decker erklärt, dass die Anzahl der Stellplätze in der Niedersächsischen Bauordnung eindeutig rechtlich geregelt ist. Dessen ungeachtet hat nach Erkenntnissen der Verwaltung die AWO das Gebäude inzwischen komplett belegt, sodass eine Untervermietung derzeit kein Thema ist.

**Beschlussempfehlung:**

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 01.02.2011 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 – Hankhausen nebst Begründung wird gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**Tagesordnungspunkt 6**

**Bebauungsplan 79 E - Südlich Schlosspark  
Vorlage: 2011/005**

**Sitzungsverlauf:**

Herr Aufleger vom Planungsbüro Nordwestplan stellt die in der Anlage zur Vorlage erläuterten wesentlichen Anregungen aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie die Abwägungsvorschläge vor, und erklärt, dass auf Grundlage der vorliegenden Planungsunterlagen der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 79E „Südlich Schlosspark“ in der nächsten Ratssitzung erfolgen kann.

Frau Lamers signalisiert Zustimmung zum Bebauungsplan 79E und zeigt sich erfreut darüber, dass es der Verwaltung gelungen ist, in einem relativ kurzen Zeitraum von fünf Jahren rund 130 Grundstücke zu vermarkten. Sie stellt für die CDU-Fraktion fest, dass sich mit den nun zur Verfügung stehenden 40 Grundstücken im vierten Bauabschnitt der Kreis schließt und das Baugebiet insgesamt das Gesicht Rastede aufgewertet hat. Darüber hinaus sollte aus Gründen der Schulwegsicherheit dringend darauf geachtet werden, dass der allseits gewünschte Fuß-/Radweg an der östlichen Seite der Oldenburger Straße beim geplanten Ausbau der Straße berücksichtigt wird.

Herr Kramer betont ergänzend zu den Ausführungen von Frau Lamers, dass mit dem vierten Bauabschnitt die hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken gedeckt werden kann. Hinsichtlich des von allen Fraktionen gewünschten Fuß-/Radweges führt er aus, dass bei einer nicht zeitnahen Realisierung, auf alle Fälle eine alternative Lösung geschaffen werden sollte, damit die Kinder sicher die Oldenburger Straße queren können.

Herr Ammermann legt dar, dass nach erfolgter Ersterschließung im Sommer 2011 frühestens im Sommer 2012 die ersten Schulkinder aus dem Baugebiet kommen könnten. Gleichwohl wird seitens der Verwaltung bereits jetzt an einer alternativen fußläufigen Verbindung gearbeitet, um sofern erforderlich die Kinder sicher zur Ampel am Hirschtor führen zu können.

Herr Langhorst spricht sich ebenfalls für die vorgelegte Planung aus, bedauert jedoch, dass die ökologische Ausrichtung beispielsweise in Form eines gemeinsam genutzten Blockheizkraftwerkes im gesamten Areal nicht richtig zum Tragen gekommen ist. Er bittet zudem darum, dass die in den Ratsgremien beschlossene gemeinsam mit den Anliegern durchzuführende Grünflächenplanung rund um den Spielplatz zügig umgesetzt wird.

Herr Hillen weist darauf hin, dass sich die UWG-Fraktion bereits 2009 in Form eines Antrages für einen zusätzlichen Rad-/Fußweg an der östlichen Seite der Oldenburger Straße sowie für die Sanierung des westlich angelegten Fuß-/Radwegs ausgesprochen hat.

Herr Langhorst macht deutlich, dass sich Rat und Verwaltung zeitnah beim Landkreis für einen zügigen Ausbau der Oldenburger Straße einsetzen sollten, da sich sowohl die Nebenanlagen als auch die Straße mittlerweile in einem sehr schlechten Zustand befinden.

**Beschlussempfehlung:**

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 01.02.2011 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 E – Südlich Schlosspark nebst Begründung und Umweltbericht wird gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**Tagesordnungspunkt 7**

**49. Änderung des Flächennutzungsplanes - Gewerbeentwicklung Tannenkrugstraße  
Vorlage: 2011/004**

**Sitzungsverlauf:**

Herr Aufleger vom Planungsbüro Nordwestplan stellt anhand einer Power-Point-Präsentation (Anlage 2 der Niederschrift) noch einmal die Grundzüge der Planung vor und betont, dass im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Behördenbeteiligung keine wesentlichen Stellungnahmen eingegangen sind, sodass die Flächennutzungsplanänderung bis auf einige kleine redaktionelle Änderungen unverändert in die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger gehen kann.

Es erfolgt darüber hinaus keine weitere Aussprache.

**Beschlussempfehlung:**

1. Der Entwurf zur 49. Änderung des Flächennutzungsplanes (49. Flächennutzungsplanänderung – Gewerbeentwicklung Tannenkrugstraße) wird beschlossen.
2. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs.1 Bau GB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 01.02.2011 berücksichtigt.
3. Dem Entwurf der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes – Gewerbeentwicklung Tannenkrugstraße nebst Umweltbericht wird zugestimmt.
4. Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird gemäß § 3 Abs.2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**Tagesordnungspunkt 8**

**Bebauungsplan 68 D - Tannenkrugstraße**

**Vorlage: 2011/003**

**Sitzungsverlauf:**

Herr Aufleger vom Planungsbüro Nordwestplan stellt anhand einer Power-Point-Präsentation (Anlage 3 der Niederschrift) die in den Anlagen zur Vorlage 2011/1003 erläuterten wesentlichen Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die daraus resultierenden Abwägungsvorschläge vor. Dabei weist er insbesondere darauf hin, dass das schalltechnische Gutachten an die Entwurfsfassung des Bebauungsplanes angepasst worden ist, sodass das Gutachten nunmehr mit den Festsetzungen im Bebauungsplan übereinstimmt. Gleichwohl sollen in Abstimmung mit der Verwaltung die flächenbezogenen Schallleistungspegel für die nördlichen Gewerbeflächen um jeweils 1 dB(A) abgesenkt werden, um die relevanten Orientierungswerte sicher einzuhalten und um mögliche Konflikte mit Anwohnern zu vermeiden.

Frau Lamers begrüßt die vorgestellte Planung als Abrundung zur vorhandenen gewerblichen Bebauung und zeigt sich erfreut darüber, dass nach wie vor eine rege Nachfrage nach Gewerbegrundstücken zu verzeichnen ist. Darüber hinaus ist es aus ihrer Sicht überaus erfreulich, dass mit den Anliegern ein vernünftiger Konsens gefunden wurde und somit mögliche Konflikte bereits im Vorfeld verhindert werden.

Herr Haake bedauert, dass der Wendehammer entgegen seiner bereits im letzten Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen geäußerten Intervention immer noch vor dem Haus Nr. 48 vorgesehen ist. Er befürchtet, dass die dortigen Anlieger durch parkende Fahrzeuge und rangierende Lastkraftwagen über Gebühr belastet werden, sodass eine Verlegung noch einmal geprüft werden sollte.

Bürgermeister Decker entgegnet, dass nach derzeitigem Erkenntnisstand durch das neue Gewerbegebiet keine höheren verkehrlichen Belastungen zu erwarten sind, da durch die vorgesehene Abtrennung der Tannenkrugstraße der bisherige Durchgangsverkehr verschwindet. Im Übrigen ist das Parken in Wendeanlagen rechtswidrig.

Herr Krause ergänzt, dass bei einer Verlegung des Wendehammers in Richtung Norden mehrere alte Bäume gefällt werden müssten.

Herr Kramer bemerkt, dass es gut war, die Anregungen der Anwohner ernst zu nehmen und in die Planung mit aufzunehmen, sodass nunmehr ein rundum gelungener Bebauungsplanentwurf vorliegt.

Herr Langhorst legt dar, dass sich die Fläche direkt an der Autobahn ideal für eine gewerbliche Entwicklung eignet und das mit der vorgesehenen Überplanung eine vernünftige abschließende Beordnung des Gewerbegebiets erfolgt.

**Beschlussempfehlung:**

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68 D – Tannenkrugstraße nebst örtlichen Bauvorschriften und Umweltbericht wird gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.
2. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 01.02.2011 berücksichtigt.
3. Dem Entwurf des Bebauungsplanes 68 D – Tannenkrugstraße nebst Begründung und Umweltbericht wird zugestimmt.
4. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4a Abs. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats durchgeführt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 10  
Nein-Stimmen:  
Enthaltung:  
Ungültige Stimmen:

**Tagesordnungspunkt 9**

**Sanierungssatzung ehemalige Schloßgärtnerei  
Vorlage: 2011/009**

**Sitzungsverlauf:**

Bürgermeister Decker führt eingangs aus, dass es der Gemeinde Rastede mit der vorliegenden Sanierungssatzung auch gelingt, sich den gesetzlich geregelten finanziellen Ausgleich dauerhaft zu sichern.

Frau Lamers legt dar, dass der im Maßnahmenhandbuch beschriebene umfangreiche Sanierungsbedarf eine Sanierungssatzung rechtfertigt.

Herr Kramer bemerkt, dass die Sanierungssatzung den Nebeneffekt mit sich bringt, dass die einzelnen Maßnahmen abgearbeitet und die vorhandenen Missstände beordnet werden.

Herr Langhorst signalisiert ebenfalls Zustimmung und weist darauf hin, dass künftige Käufer und Bewohner der Wohnanlage durch die in der Sanierungssatzung eingeforderte Behebung der Missstände auch Sicherheit gegeben wird.

**Beschlussempfehlung:**

1. Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchung für den Bereich „ehemalige Schloßgärtnerei“ werden zustimmend zur Kenntnis genommen.
2. Die beigefügte Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes ehemalige Schloßgärtnerei wird beschlossen. Die Sanierung wird im umfassenden Verfahren durchgeführt. Die Vorschriften der §§ 144, 152 – 156a BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge, sowie Ausgleichsleistungen finden Anwendung.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 10  
Nein-Stimmen:  
Enthaltung:  
Ungültige Stimmen:

**Tagesordnungspunkt 10**

**Bebauungsplan Nr. 92 - Ehemalige Schloßgärtnerei  
Vorlage: 2011/010**

**Sitzungsverlauf:**

Herr Ohlenbusch und Herr Martens vom Architekturbüro omp sowie Herr Aufleger vom Planungsbüro Nordwestplan stellen zunächst anhand einer umfangreichen Präsentation, die der Niederschrift als Anlage 4 beigelegt ist, das städtebauliche Konzept sowie den Bebauungsplanentwurf Nr. 92 – Ehemalige Schloßgärtnerei vor.

Frau Lamers erkundigt sich, wer das denkmalgeschützte Erdgewächshaus nach der Sanierung pflegt und ob es für die Öffentlichkeit zugänglich sein wird.

Bürgermeister Decker bemerkt, dass die Pflege des Denkmals in der Pflicht des jeweiligen Eigentümers liegt. Ob und inwieweit das Denkmal öffentlich zugänglich sein wird, liegt im Ermessen des jeweiligen Eigentümers.

Auf Nachfrage von Herrn Haake und Herrn Skirde führt Bürgermeister Decker aus, dass der Wasserzug mit dem kleinen Teich am Rande des Palaisgartens bislang vom Pächter des Palaisgartens beziehungsweise von der Gemeinde Rastede unterhalten wird. Ob der vorhandene Teich für die Oberflächenentwässerung im ausreichenden Maße geeignet ist oder überhaupt in Frage kommt, muss allerdings noch umfassend von Fachplanern geprüft werden.

Auf weitere Nachfrage von Frau Reiners hinsichtlich der Gestaltung der Wohnhäuser erläutert Herr Martens, dass die Stadtvillen anlog zum Schloss oder Palais mit Putz versehen werden sollen. Bei den Einfamilienhäusern ist vorgesehen, Putz oder Klinker zuzulassen, wobei aber nur regionaltypische Farben zum Einsatz kommen sollen.

Herr Kramer hinterfragt, ob vorgesehen ist, das Viertel für die Öffentlichkeit abzuschließen.

Bürgermeister Decker erklärt, dass das Wohnquartier nicht abgeschlossen, sondern für alle Bürgerinnen und Bürger zugänglich beziehungsweise befahrbar sein wird. Im Übrigen werden auch die Straßen nach der Fertigstellung öffentlich gewidmet.

Auf Anfrage von Herrn Meyer erläutert Bürgermeister Decker, dass die historische Klinkermauer an der Feldbreite im vollen Umfang wieder hergestellt werden soll.

Frau Lamers bemerkt, dass sich die vorgestellte Planung mit der hochwertigen Bebauung ideal in die attraktive und zentrale Ortslage mit dem angrenzenden Palais integriert. Sie befürwortet zudem, dass die Fläche von der Oldenburger Straße erschlossen wird, womit gewährleistet wird, dass die Feldbreite nicht weiter belastet wird. Bemerkenswert ist aus ihrer Sicht außerdem die frühzeitige Abstimmung mit dem Denkmalschutz, sodass mögliche Unklarheiten von Anfang an ausgeräumt werden konnten.

Herr Kramer betont ergänzend, dass entsprechend der Planung aus einer alten Gewerbebrache ein hochwertiges Wohnviertel wird, das durch luftige Blickbeziehungen zum Palaisgaren besteht und keine Wünsche offen lässt.

Herr Langhorst weist darauf hin, dass die Planung an dieser historischen Stelle eine ganz besondere architektonische Herausforderung darstellt, die von den Architekten eindrucksvoll gelöst wurde. Im Übrigen passt das Wohnquartier voll und ganz in das Leitbild des Residenzortes und deckt den Bedarf an hochpreisigen Eigentumswohnungen. Ebenso wie seine Vordr. lobt auch er die frühzeitige Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde, die für ein Projekt in diesem historischen Umfeld unabdingbar ist. Lediglich die fünf eingeplanten Parkplätze auf der Grünfläche beim denkmalgeschützten Erdgewächshaus hält er für nicht gerade glücklich ausgewiesen, da ausreichend Parkraum für mögliche Besucher auf der gegenüberliegenden Seite der Feldbreite zur Verfügung steht.

Frau Reiners zeigt sich abschließend erfreut darüber, dass es mit dem gelungenen Bebauungsplanentwurf gelingt, im Einklang mit einer hochwertigen Wohnbebauung innerörtliche Denkmäler zu erhalten.

**Beschlussempfehlung:**

1. Dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 92 – Ehemalige Schloßgärtnerei nebst Begründung und örtlichen Bauvorschriften wird zugestimmt.
2. Die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird gemäß § 13a Absatz 2 und 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) 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.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	
Enthaltung:	
Ungültige Stimmen:	

**Tagesordnungspunkt 11**

**Schließung der Sitzung**

Der stv. Ausschussvorsitzende Herr Röben schließt die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt, Straßen um 17:55 Uhr.