

Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen

E i n l a d u n g

Gremium: Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen - öffentlich
Sitzungstermin: Montag, 09.01.2012, 16:00 Uhr
Ort, Raum: Ratssaal des Rathauses

Rastede, den 29.12.2011

1. An die Mitglieder des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen

2. nachrichtlich an die übrigen Mitglieder des Rates

Hinweis: Vor der öffentlichen Sitzung findet um 14 Uhr eine Begehung der zu überplanenden Flächen statt. Treffpunkt ist der Kreuzungsbereich Buchenstraße/Loyer Weg.

Hiermit lade ich Sie im Einvernehmen mit dem Ausschussvorsitzenden zu einer Sitzung mit öffentlichen Tagesordnungspunkten ein.

Tagesordnung:

- 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 28.11.2011**
- TOP 4 Aufstellung Bebauungsplan 68 E - Gewerbegebiet südlich Brombeerweg
Vorlage: 2011/225**
- TOP 5 54. F-Planänderung - Wohnbauentwicklung nördlich Havelstraße
Vorlage: 2011/220**
- TOP 6 Aufstellung Bebauungsplan 88 - Wohnbauflächen nördlich Havelstraße
Vorlage: 2011/218**
- TOP 7 51. Änderung des Flächennutzungsplanes - Wohnbaufläche Hankhausen
Vorlage: 2011/216**
- TOP 8 Aufstellung Bebauungsplan 93 - Wohnbauflächen Hankhausen
Vorlage: 2011/217**
- TOP 9 Schließung der Sitzung**

**Mit freundlichen Grüßen
gez. von Essen
Bürgermeister**

B e s c h l u s s v o r l a g e**Vorlage-Nr.: 2011/225**

freigegeben am 28.12.2011

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Jörg-Hendrik Kunze

Datum: 28.12.2011**Aufstellung Bebauungsplan 68 E - Gewerbegebiet südlich Brombeerweg****Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	09.01.2012	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
Ö	17.01.2012	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 68 E – „Südlich Brombeerweg“ wird beschlossen.
2. Auf dieser Grundlage wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Nachdem bereits am 12.04.2011 mit der 49. Flächennutzungsplanänderung die vorbereitende Bauleitplanung zur weiteren gewerblichen Entwicklung in Wahnbek abgeschlossen wurde (vgl. Vorlage 2011/052) und der überwiegende Teil der Grundstücke im zuletzt erschlossenen Gewerbegebiet 68 D – westlich Tannenkrugstraße abverkauft ist, ergibt sich die Notwendigkeit weitere Flächen entsprechend der damaligen Gesamtplanung auszuweisen, da nach wie vor Bedarf gerade für kleine und mittlere Unternehmen erkennbar ist.

Zur Abrundung des Gewerbegebiets Brombeerweg bieten sich daher weitere Flächen für die Ansiedlung am älteren Teil des Brombeerwegs an. Die Entwicklung soll unter Beachtung insbesondere der Immissionsbelange der gleichzeitig beginnenden Entwicklung von Wohnbauflächen an der Havelstraße stattfinden.

Weitere Erläuterungen werden in der Sitzung durch das Planungsbüro Nordwestplan Oldenburg gegeben.

Übersicht über den voraussichtlichen Verfahrensverlauf:

Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Öffentlichkeits-/ Be- hördenbeteiligung	Öffentliche Aus- legung/ Behörden- beteiligung	Satzungsbeschluss
17.01.2012	27.01.2012- 27.02.2012	04.05.12 – 04.06.12	17.07.2012

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung

Anlagen:

1. Bebauungsplanentwurf 68 E – „Südlich Brombeerweg“

B e s c h l u s s v o r l a g e**Vorlage-Nr.: 2011/220**

freigegeben am 19.12.2011

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Jörg-Hendrik Kunze

Datum: 19.12.2011**54. F-Planänderung - Wohnbauentwicklung nördlich Havelstraße,
Änderung des Flächennutzungsplanes****Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	09.01.2012	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
Ö	17.01.2012	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Der Vorentwurf zur 54. Änderung des Flächennutzungsplanes (54. Flächennutzungsplanänderung – Wohnbauentwicklung nördlich Havelstraße) wird beschlossen.
2. Auf dieser Grundlage wird die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 Bau-gesetzbuch (BauGB) in Form einer einmonatigen Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Für die weitere Erschließung von Wohnbauflächen in Wahnbek ist der Bereich nördlich der Havelstraße vorgesehen. Für diese Fläche ist die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig, da die in der Anlage dargestellte Fläche zurzeit noch als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen ist. Der Flächennutzungsplan als vorbereitende Planung dient der Um-setzung der darauf zu entwickelnden Bebauungspläne.

Zum Anlass und Ziel der Planung wird auf die Darstellungen zum Bebauungsplan (vgl. Vor-lage 2011/218) verwiesen.

Das Verfahren soll parallel mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgen.

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

Übersicht über den voraussichtlichen Verfahrensverlauf:

Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Öffent- lichkeits-/ Behörden- beteiligung	Öffentliche Auslegung/ Be- hördenbeteiligung	Beschluss
17.01.2012	26.01. – 27.02.2012	04.05. – 04.06.2012	17.07.2012

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

Anlagen:

Anlage 1: Entwurf der 54. Flächennutzungsplanänderung

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

Vorlage-Nr.: 2011/218

freigegeben am 12.12.2011

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Jörg-Hendrik Kunze

Datum: 12.12.2011

Aufstellung Bebauungsplan 88 - Wohnbauflächen nördlich Havelstraße

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	09.01.2012	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
Ö	17.01.2012	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes 88 – Wohnbauflächen nördlich Havelstraße wird beschlossen.
2. Auf dieser Grundlage wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Form einer einmonatigen Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Wahnbek bildet einen Wohnschwerpunkt, der sich nach wie vor großer Beliebtheit erfreut. Der zuletzt bauleitplanerisch beordnete Teilbereich Heinrich-Munderloh-Straße ist vollständig abverkauft, sodass derzeit keine weiteren Wohnbauflächen für Bauwillige im Raum Wahnbek zur Verfügung stehen. Bereits bei früheren städtebaulichen Gesamtplanungen für den Bereich Wahnbek - beispielhaft erwähnt sei hier nur das städtebauliche Konzept 2000+ - war es der gemeinsam getragene Wille des Rates der Gemeinde Rastede, nördlich des Bereiches Hohe Brink / Butjadinger Straße keine weitere bauliche Entwicklung vorzunehmen. Folgerichtig wurde die Eingrenzung städtebaulicher Potenzialflächen auf den Innenbereich konzentriert und hier vor allem nach städtebaulichen Abrundungsmöglichkeiten gesucht. Der Bereich nördlich Havelstraße wurde insoweit bereits 2010 grundsätzlich in die Überlegungen einbezogen. Auf die Vorlage 2010/092 wird verwiesen.

Bei dem insgesamt zu beordnenden wohnbaulichen Areal - vgl. hierzu auch Vorlage 2011/220 (54. Flächennutzungsplanänderung) - handelt es sich um ein ca. 7 ha umfassendes Gebiet, wobei im ersten Teilbereich ca. 5 ha ausgewiesen werden sollen. Der Bebauungsplanentwurf - als Anlage 1 dieser Vorlage beigefügt - beinhaltet insoweit auch Überlegungen zum Erschließungskonzept, welches die Möglichkeit der weiteren Entwicklung nach Norden hin bereits beinhaltet.

Die städtebaulichen Festsetzungen orientieren sich bezüglich der Gesamthöhe der Anlagen an die umgebende Einfamilienhausbebauung und beinhalten im Übrigen aktuell nachgefragte Gestaltungsmöglichkeiten für Gebäude. Der nördliche, zurzeit noch nicht planerisch dargestellte Bereich wird in einem zweiten Planungsschritt beordnet.

In Bezug auf die Lage des Gebietes - insbesondere die zwar durch einen Grünflächengürtel getrennte aber dennoch nah beieinander liegende Nutzung aus gewerblicher Entwicklung und Wohnflächenbereich - ist besonderer Wert auf eine Verträglichkeit gerade unter Immissionsgesichtspunkten gelegt worden. Die insoweit geplante Grünflächenzone, die u. a. ein Regenrückhaltebecken beinhaltet, dient als Pufferzone.

Bei der Aufnahme der Grünstrukturen wurde Wert auf den Erhalt Gebietsbild prägender Bäume gelegt; lediglich eine Eiche ist nicht erhaltungsfähig. Auf das insoweit als Anlage 2 beigefügte Gutachten sowie die weiteren Ausführungen im Rahmen der Sitzung wird verwiesen.

Weitere Erläuterungen werden in der Sitzung gegeben.

Übersicht über den Verfahrensstand:

Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Öffent- lichkeits-/ Behörden- beteiligung	Öffentliche Aus- legung/ Behörden- beteiligung	Satzungsbeschluss
17.01.2012	26.01.12 – 27.02.12	04.05.12 – 04.06.12	17.07.2012

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung

Anlagen:

1. Bebauungsplan 88 Entwurf (wird nachgereicht)
2. Baumgutachten (wird nachgereicht)

B e s c h l u s s v o r l a g e**Vorlage-Nr.: 2011/216**

freigegeben am 12.12.2011

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Jörg-Hendrik Kunze

Datum: 12.12.2011**51. Änderung des Flächennutzungsplanes - Wohnbaufläche Hankhausen****Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	09.01.2012	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	17.01.2012	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

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

Sach- und Rechtslage:

Auf der Grundlage der Vorüberlegungen zur weiteren städtebaulichen Entwicklung hat der Rat der Gemeinde Rastede bereits im März 2004 Grundsatzüberlegungen über geeignete Flächen zur Wohnbauentwicklung im Hauptort Rastede bzw. in dessen unmittelbarer Umgebung angestellt.

Aufgrund der seinerzeitigen Überlegungen hatte sich der Standort Hankhausen als die geeignete Alternative herausgestellt, wobei aktuelle Überprüfungen möglicher anderer Standorte auch kein anderes Ergebnis erbracht haben. Auf die Ausführungen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanentwurf wird insoweit hingewiesen. Auf der Grundlage der seinerzeitigen Überlegungen war das Wohnbaugebiet „Südlich Schlosspark“ entwickelt worden, welches heute dem Grunde nach vollständig abverkauft ist.

Der Planentwurf der 51. Flächennutzungsplanänderung umfasst einen Bereich, der nach den Vorermittlungen für die weitere Entwicklung von Wohnbauflächen in Betracht kommt. Selbstverständlich ist nicht vorgesehen, diesen Bereich in einem Zuge zu entwickeln; vielmehr wird vergleichbar dem gesamten Baugebiet „Südlich Schlosspark“ eine Teilentwicklung in Bebauungsplanabschnitten vorgenommen, die den Wohnbauflächenbedarf für einen längeren Zeitraum abdecken wird. Der Umfang des Bereiches soll auch als Vorausschau dafür dienen, wie die weitere Entwicklung des Wohnbausektors in diesem Plangebiet vorgesehen ist.

Weitergehende Erläuterungen werden in der Sitzung gegeben.

Übersicht über den Verfahrensverlauf:

Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Öffentlichkeits-/ Be- hördenbeteiligung	Öffentliche Aus- legung/ Behörden- beteiligung	Satzungsbeschluss
17.01.2012	27.01.2012 - 27.02.2012	Mai 2012	17. Juli 2012

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

Anlagen:

1. Planzeichnung mit Erklärung

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

Vorlage-Nr.: 2011/217

freigegeben am 12.12.2011

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Jörg-Hendrik Kunze

Datum: 12.12.2011

Aufstellung Bebauungsplan 93 A - Wohnbauflächen Hankhausen

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	09.01.2012	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	17.01.2012	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Der Vorentwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93 A – Hankhausen – Südlich Schloßpark mit örtlichen Bauvorschriften wird beschlossen.
2. Auf dieser Grundlage wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Form einer einmonatigen Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Die grundsätzliche Festlegung zur weiteren Wohnbauentwicklung im Hauptort Rastede wurde bereits 2004 auf der Grundlage der Untersuchungen zu den Planungsüberlegungen 2000+ beschlossen. Die Kriterien und Argumente bestehen unverändert und auch die Rahmenbedingungen hinsichtlich der Nachfrage haben sich nicht wesentlich verändert. Neben saisonalen Schwankungen ist Rastede wegen seiner attraktiven Wohnlage und seiner guten bis sehr guten Infrastruktur ein nachgefragter Wohnort.

Die Gemeinde Rastede hat in den letzten Jahren daraufhin kontinuierlich Teilflächen durch Bebauungspläne im Bereich „Südlich Schlosspark“ entwickelt und für Wohnbebauung zur Verfügung gestellt.

Das Ziel, bauwillige Rasteder in Rastede zu halten und bauwillige Bewerber aus dem Umland nach Rastede holen zu können, wirkt sich positiv auf die Bevölkerungsstruktur aus, kann aber nur realisiert werden, wenn weitere Wohnbauflächen zur Verfügung stehen. Nachfragen der Verwaltung in jüngster Vergangenheit haben gezeigt, dass unberücksichtigte Bewerbungen zu Abwanderungen in andere Gemeinden geführt haben. Trotzdem schlägt die Verwaltung vor, der Nachfrage nicht unkritisch zu folgen, sondern mit einer weiteren mäßigen Bebauung auch für eine gute Altersstruktur zu sorgen.

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 22.03.2011 (Vorlage 2011/041) auf die weiterhin hohe Nachfrage nach Bauland für Einfamilienhäuser reagiert und beschlossen, eine neue Gesamtplanung „Südlich Schlosspark“ zu entwickeln.

Mittlerweile wurde ein Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 93 A – Hankhausen -Südlich Schlosspark erarbeitet.

Der Geltungsbereich des Vorentwurfes zum Bebauungsplan 93 A erstreckt sich von der Buchenstraße im Westen entlang des Loyer Weges bis zur Hülsbäke und schließt sich an das bestehende Baugebiet des Bebauungsplanes 79 A – Südlich Schlosspark an.

Mit der Ausweisung neuer Wohnbauflächen mit Grundstücksgrößen zwischen 500 und 800 m² für die Erstellung von Ein- oder Zweifamilienhäusern reagiert die Gemeinde auf die entsprechende Nachfrage. Die örtlichen Bauvorschriften und die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den bewährten Kriterien der angrenzenden Bereiche.

Innerhalb des B-Planes soll das notwendige Regenwasserrückhaltebecken für den gesamten Untersuchungsraum im Nordosten realisiert werden. Die Erschließung des Gebietes erfolgt hauptsächlich über den Loyer Weg. Bei der Planung ist vorgesehen, die bestehenden Grünstrukturen im Wesentlichen zu erhalten.

Weitere Erläuterungen werden in der Sitzung insbesondere auch zu den Teilbereichen Umwelt, Verkehr, Erschließung und Immissionen gegeben.

Übersicht über den Verfahrensstand:

Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Öffentlichkeits-/ Be- hördenbeteiligung	Öffentliche Aus- legung/ Behörden- beteiligung	Satzungsbeschluss
17.01.2012	27.01.2012- 27.02.2012	Mai 2012	17. Juli 2012

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

Anlagen:

1. Entwurf des Bebauungsplanes 93 A