

**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, 02.04.2013**

**Raum: Ratssaal des Rathauses**

**Sitzungsbeginn: 16:00 Uhr**

**Sitzungsende: 18:03 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**

Herr Timo Kirchhoff CDU

Frau Susanne Lamers CDU

Herr 1. stv. BM Torsten Wilters CDU

Frau Evelyn Fisbeck FDP

Herr Thorsten Bohmann CDU für Rainer Zörgiebel

Herr Rüdiger Kramer SPD

Herr Lars Krause SPD

Frau Monika Sager-Gertje SPD

Frau Sabine Eyting B90/Grüne

Herr Gerd Langhorst B90/Grüne

**Verwaltung**

Herr Bürgermeister Dieter von Essen

Herr Hans-Hermann Ammermann

Frau Tabea Triebe

Herr Ralf Kobbe Protokoll

**Gäste**

Herr Uwe Harms von der Rasteder Rundschau

Frau Anna Maria Weiss von der Nordwest Zeitung Rastede

Herr Thomas Aufleger vom Planungsbüro Nordwestplan

Herr Olaf Mosebach vom Planungsbüro Diekmann und Mosebach

Herr Nils Block vom Planungsbüro Diekmann und Mosebach

sowie 6 weitere Zuhörer

**Entschuldigt fehlen:**

**ordentliche Mitglieder**

Herr Rainer Zörgiebel FFR

**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 11.03.2013
- 4 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 - Schafjückenweg  
Vorlage: 2013/035
- 5 Bebauungsplan Nr. 93 B - Südlich Schloßpark II  
Vorlage: 2013/034
- 6 Schließung der Sitzung

**Tagesordnungspunkt 1**

**Eröffnung der Sitzung**

Der 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 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 11.03.2013**

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

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 11.03.2013 wird genehmigt.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig**

**Tagesordnungspunkt 4**

**2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 - Schafjückenweg  
Vorlage: 2013/035**

**Sitzungsverlauf:**

Herr Aufleger vom Planungsbüro Nordwestplan stellt anhand einer Power-Point-Präsentation (Anlage 1 der Niederschrift) noch einmal die Grundzüge der Planung mitsamt der vorab gewünschten Visualisierung der möglichen Gebäudehöhen vor, erläutert die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vorgebrachten Stellungnahmen und betont, dass im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung keine wesentlichen Einwände vorgetragen wurden, sodass nunmehr unter Berücksichtigung der dargelegten Abwägungsvorschläge die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 in die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger gehen kann. Er weist außerdem darauf hin, dass die Verwaltung vorschlägt, die örtlichen Bauvorschriften hinsichtlich der zulässigen Farbgebung der Fassaden um folgenden Absatz zu ergänzen: *Die Außenfassaden der in den Gewerbegebieten zulässigen baulichen Anlagen oberhalb der Geländeoberkante sind mit dauerhaft mattierten Materialien oder Anstrichen zu versehen. Hiervon abweichende Materialien oder Anstriche sind maximal bis zu 5 % der jeweiligen betroffenen Fassadenseite zulässig.*

Frau Lamers dankt Herrn Aufleger für die umfassende Vorstellung mit der Visualisierung der möglichen Gebäudehöhen und zeigt sich erfreut darüber, dass mit der Änderung des Bebauungsplanes eine Weiterentwicklung der guten Gewerbestruktur am Schafjückenweg auch ohne zusätzlichen Flächenverbrauch ermöglicht wird. Eine wie von einigen privaten Einwendern geforderte vollständige Umsiedlung des Gewerbebetriebes in das angrenzende Industriegebiet hält sie für völlig indiskutabel.

Herr Langhorst begrüßt ebenfalls, dass in diesem Fall kein weiterer Flächenverbrauch erfolgen soll, macht aber auch deutlich, dass sich Firmen an die vertrauensvolle und weitsichtige gewerbliche Entwicklungsplanung der Gemeinde Rastede anpassen müssen, um auch das Vertrauen der Bürgerinnen und Bürger zu gewinnen. Dies gelingt aus Sicht der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen nicht, indem Firmeninhaber vollmundige Ankündigungen über die Presse vermelden, die hinterher nicht eingehalten werden.

Auf Nachfrage von Herrn Langhorst ob und inwieweit auch eine Einzelfallentscheidung getroffen werden kann, erläutert Herr Aufleger, dass für diesen speziellen Fall dargelegt werden müsste, warum nur für diesen Teilbereich eine höhere Gebäudehöhe zulässig sein soll. Dies lässt sich aus seiner Sicht kaum darstellen, sodass er insbesondere auch vor dem Hintergrund möglicher weiterer Anträge dort ansässiger Unternehmen dazu rät, den Bebauungsplan wie vorgetragen zu ändern.

Herr Kramer zeigt sich von der Firma Vierol wegen der immer neuen Stellungnahmen ebenfalls maßlos enttäuscht, zeigt jedoch auf, dass die Gemeinde generell über die wirtschaftliche Entwicklung gerade im Gewerbegebiet Schafjückenweg sehr froh sein kann. Gleichwohl ist die SPD-Fraktion in einem gewissen Zwiespalt zwischen der Erhaltung des Landschaftsbildes und dem Wirtschaftsfaktor mitsamt den zahlreichen Arbeitsplätzen. Um diesen Konflikt zu lösen, spricht er sich dafür aus, die Farbgestaltung vorzugeben, damit die neuen Gebäude das Landschaftsbild nicht unnötig stören.

Herr Langhorst und Herr Krause unterstützen den Vorschlag von Herrn Kramer ausdrücklich und bedauern hinsichtlich der vorgenommenen Visualisierung, dass eine Ansicht von der Butjadinger Straße fehlt.

Bürgermeister von Essen weist darauf hin, dass bei der Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes nicht nur auf die Vita eines Unternehmens geschaut werden sollte, sondern vielmehr die Gesamtheit der dort ansässigen Firmen mit den zahlreichen Arbeitsplätzen und den nicht unerheblichen Gewerbesteuerzahlungen im Fokus stehen sollte. Er legt in diesem Zusammenhang noch einmal dar, dass auch die übrigen Unternehmen Überlegungen angestellt haben, ihre Betriebsstätten zu erweitern.

Herr Wilters macht deutlich, dass die im Gewerbegebiet ansässigen Firmen vor Jahren nach Rastede gekommen sind, weil sie genau wussten, dass sie hier Planungssicherheit haben und sich weiterentwickeln können. Im Übrigen zeigt die erfolgreiche Ansiedlungspolitik der vergangenen 10 bis 15 Jahre, dass der von der Politik eingeschlagene Weg richtig war und die Firmen den gegebenen Vertrauensvorschuss nicht missbrauchen.

Herr Krause beanstandet, dass die Vorlagen nebst Anlagen zum heutigen Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen erst am Donnerstag vor Ostern eingestellt wurden, sodass eine umfängliche Abstimmung in der Fraktion nicht möglich war. Er bittet noch einmal eindringlich darum, künftig die Sitzungsunterlagen termingerecht zur Verfügung zu stellen.

Herr Krause führt ergänzend aus, dass eine Eingrünung der Flächen an den Außengrenzen vorgenommen werden sollte, um für die Anwohner das bestmögliche Ergebnis herauszuholen zu können. Er stellt daraufhin den Antrag, die Eingrünung der Grundstücke an den Außengrenzen des Gewerbegebietes und eine dezente Farbgestaltung festzuschreiben.

Herr Kirchhoff legt dar, dass die Festlegung einer Farbe immer ein sehr Streitbares Thema ist, sodass es aus seiner Sicht sinnvoller erscheint, dem Vorschlag der Verwaltung - matte Farben vorzuschreiben - zu folgen.

Frau Fisbeck schließt sich den Ausführungen von Herrn Kirchhoff an und gibt zu verstehen, dass für die FDP auch eine Eingrünung der Grundstücke akzeptabel ist.

Herr Aufleger erläutert im Zusammenhang mit der Farbgestaltung, dass die beantragte Festlegung keinen Einfluss auf die jetzigen Hallen hat. Darüber hinaus ist die Eingrünung der Grundstücke an den südöstlichen Grenzen des Bebauungsplanes bereits festgeschrieben.

Herr Krause erwidert, dass die seinerzeit beschlossene Eingrünung größtenteils nicht umgesetzt wurde, sodass er an seinen Antrag weiterhin festhält.

Frau Eying hinterfragt, ob es möglich ist, dass die Unternehmen vor Baubeginn die vorgesehene Auswahl der Farbe zur Abstimmung in den Ratsgremien vorstellen.

Herr Ammermann erklärt, dass man die Investoren sicherlich bitten kann, die Planung in den Gremien vorzustellen, jedoch dieses Vorgehen keinen zwingenden Charakter hat. Im Hinblick auf den Antrag von Herrn Krause macht er deutlich, dass die von der Verwaltung vorgeschlagene Festsetzung auf die Verwendung von dauerhaft mattierte Materialien oder Anstrichen am praktikabelsten ist und die beantragte Eingrünung bereits festgesetzt ist, sodass kein neuer Beschluss erforderlich ist.

Frau Lamers unterstützt die Ausführungen von Herrn Ammermann, regt jedoch an, die bereits festgesetzte und vorgeschriebene Eingrünung noch einmal zu überprüfen.

Herr Krause und Herr Kramer signalisieren Zustimmung zum vorgeschlagenen weiteren Vorgehen.

Bürgermeister von Essen unterbreitet daraufhin den Vorschlag, diesbezüglich bis zur Beschlussfassung im Verwaltungsausschuss eine Bestandsaufnahme vorzunehmen und einen Sachstandsbericht zu geben. Darüber hinaus empfiehlt er, dem Beschlussvorschlag mit der von der Verwaltung vorgelegten Ergänzung hinsichtlich der zulässigen Farbgestaltung zu folgen.

**Beschlussempfehlung:**

1. 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 Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 02.04.2013 berücksichtigt.
2. Dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 – Schafjückenweg einschließlich Begründung und Umweltbericht wird zugestimmt.
3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats durchgeführt.
4. Die örtlichen Bauvorschrift werden hinsichtlich der zulässigen Farbgebung der Fassaden um folgenden Absatz ergänzt: *Die Außenfassaden der in den Gewerbegebieten zulässigen baulichen Anlagen oberhalb der Geländeoberkante sind mit dauerhaft materialierten Materialien oder Anstrichen zu versehen. Hiervon abweichende Materialien oder Anstriche sind maximal bis zu 5 % der jeweiligen betroffenen Fassadenseite zulässig.*

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	9
Nein-Stimmen:	
Enthaltung:	2
Ungültige Stimmen:	

**Tagesordnungspunkt 5**

**Bebauungsplan Nr. 93 B - Südlich Schloßpark II**  
**Vorlage: 2013/034**

**Sitzungsverlauf:**

Herr Ammermann weist eingangs darauf hin, dass die umfängliche Stellungnahme des Landkreises Ammerland hinsichtlich der Wallheckenproblematik bei allen Ammerland-Kommunen so eingegangen ist und kein alleiniger Hinweis für die Gemeinde Rastede darstellt. Er schlägt vor, zunächst die städtebaulichen Rahmenbedingungen zu erörtern, bevor im weiteren Verlauf der Beratung explizit auf die Wallheckensituation eingegangen werden kann.

Herr Mosebach vom Planungsbüro Diekmann und Mosebach stellt anhand einer Power-Point-Präsentation (Anlage 2 der Niederschrift) noch einmal die Grundzüge der Planung vor und erläutert die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Behördenbeteiligung eingegangenen wesentlichen Stellungnahmen und die daraus resultierenden Änderungen, sodass nunmehr unter Berücksichtigung der in der Vorlage dargelegten Abwägungsvorschläge der Bebauungsplan Nr. 93 B in die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger gehen kann. Um einen ausreichenden Wallheckenschutz an der Buchenstraße zu erreichen, schlägt er zudem vor, die Festsetzung der derzeitigen Wallhecken als Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Erhaltungsfläche) vorzunehmen, eine 5,00 m breite Maßnahmenfläche zum Schutz dieser Erhaltungsfläche (besonders gekennzeichnete Bereich) festzusetzen und die Kompensation der Wallheckenfunktion im Verhältnis 1:1 an anderer Stelle vorzunehmen.

Frau Lamers legt noch einmal dar, dass der Bedarf an Wohnbauflächen unbestritten ist und begrüßt, dass die Buchenstraße als Sackgasse bestehen bleibt und die jetzige Wallhecke an der Buchenstraße als geschützte Baumreihe auch künftig das Erscheinungsbild prägen wird.

Frau Eyting zeigt sich erfreut darüber, dass die Gemeinde Rastede auf Druck des Landkreises die Wallheckenproblematik mit den in der Beschlussvorlage ausführlich beschriebenen zwei Optionen (Erhalt der Wallhecke mit umfangreichen baulichen Maßnahmen oder Festsetzung der Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen bei gleichzeitiger 1:1 Kompensation der Wallhecke) neu geregelt hat. Damit wird exakt die mehrfach geforderte grüne Position hinsichtlich des Wallheckenschutzes umgesetzt, denn die Realität in den Baugebieten lässt aus Sicht der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen nur diese beiden Alternativen zu. Offen bleibt in Zukunft lediglich die Abwägung, in welchen Fällen ein Zaun sinnvoll und umsetzbar ist und in welchen eine Kompensation erfolgen soll.

Herr Ammermann führt aus, dass die Regelung nicht auf Druck des Landkreises Ammerland erfolgt ist, sondern insbesondere die jetzt vorgesehene Vorgehensweise in Rastede bislang auch üblich war.

Frau Eyting hinterfragt, ob es aus Gründen der Familienfreundlichkeit und der für Kleinkinder relativ weiten Entfernung zum vorhandenen Spielplatz an der Adelheidstraße nicht sinnvoll ist, einen weiteren Spielplatz gegebenenfalls auch auf Kosten eines Wohnbaugrundstückes herzurichten.

Herr Ammermann weist darauf hin, dass die Erfahrung gezeigt hat, dass es sinnvoller ist, einen größeren und zugleich attraktiven Spielplatz für einen größeren Einzugsbereich anzulegen. Im Übrigen besteht keine Verpflichtung nach Wegfall des nds. Spielplatzgesetzes. Der Weg zum Spielplatz Adelheidstraße ist hinnehmbar, da auf den vergleichsweise großen Grundstücken Spielmöglichkeiten für 0 - 6-jährige Kinder privat eingerichtet werden können. Ältere Kinder können mindestens in Begleitung von Erwachsenen den Spielplatz gefahrlos erreichen.

Frau Eyting und Herr Langhorst erläutern im Hinblick auf die bestmögliche Nutzung regenerativer Energien, dass die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen beabsichtigt, einen Antrag einzureichen, in dem unter anderem gefordert wird, künftig Festsetzungen beispielsweise zur Stellung baulicher Anlagen (Firstrichtung) in Bebauungsplänen vorzunehmen. Sie hinterfragen auch vor dem Hintergrund der Aussagen von Herrn Henkel in der Ratssitzung im Dezember 2012, ob und inwieweit rechtliche Vorgaben Hindernisse darstellen.

*Hinweis: Herr Henkel wird zu der Problematik zeitnah Stellung beziehen.*

Frau Eyting bittet darum, in diesem Frühjahr/Sommer einen detaillierten Überblick zu bekommen, wo und in welchem Umfang die Kompensationen durchgeführt werden. Darüber hinaus spricht sie sich noch einmal dafür aus, ein softwaregestütztes Leerstands- und Baulückenkataster zu erstellen, um die Innenentwicklungspotenziale in Rastede aufzeigen zu können.

Herr Ammermann legt dar, dass bereits in der vergangenen Wahlperiode eine Bereisung stattgefunden hat, bei der exemplarisch einige Kompensationsmaßnahmen vorgestellt worden sind. Eine ähnliche Bereisung wäre sicherlich auch in diesem Jahr realisierbar. Hinsichtlich des Leerstands- und Baulückenkatasters führt er aus, dass die händische Erfassung der Daten sehr personalintensiv ist und das Kataster aufgrund stetiger Wanderungsbewegungen sehr schnell veraltet. Darüber hinaus hat die Gemeinde auch keinen Zugriff auf leerstehende Häuser oder freistehende Grundstücke, sodass aus Sicht der Verwaltung nicht zu erkennen ist, was ein derartiges Kataster für einen Ort wie Rastede bringen soll.

Frau Eyting stellt im weiteren Verlauf einige Verständnisfragen zum Oberflächenentwässerungskonzept und zur Bauausführung des Regenrückhaltebeckens, die von Herrn Ammermann und Herrn Mosebach geklärt werden.

*Hinweis: Die Unterlagen für das Entwässerungskonzept waren Gegenstand der 51. Flächennutzungsplanänderung und sind nicht fehlerhaft.*

Frau Eyting betont abschließend, dass die vorliegende Planung nichts mit maßvoller Ortsentwicklung zu tun hat und nur dem vermeintlichen Zuzugsdruck nachgegeben wird, sodass auch diesem Bauabschnitt trotz des besseren Wallheckenschutzes nicht zugestimmt werden kann.

Herr Kramer begrüßt ebenso wie eingangs Frau Lamers das Wallheckenkonzept und erläutert, dass die Erweiterung des Baugebietes maßvoll erfolgt und dem vorhandenen Bedarf entspricht.

Auf Nachfrage mehrerer Ausschussmitglieder erklärt Herr Ammermann, dass die vom Landkreis Ammerland aufgezeigte Wallheckenproblematik unter den Ammerland-Kommunen noch abgestimmt wird und zu gegebener Zeit ein Bericht hierüber in den Ratsgremien erfolgt.

**Beschlussempfehlung:**

1. 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 02.04.2013 berücksichtigt.
2. Dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 93 B – Südlich Schloßpark II einschließlich Begründung und Umweltbericht wird zugestimmt.
3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats durchgeführt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	9
Nein-Stimmen:	2
Enthaltung:	
Ungültige Stimmen:	

**Tagesordnungspunkt 6**

**Schließung der Sitzung**

Der Ausschussvorsitzende Herr Röben schließt die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt, Straßen um 18:03 Uhr.