

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

Vorlage-Nr.: 2003/305

freigegeben am 23.12.2003

GB 3

Sachbearbeiter/in: Zech, Guido

Datum: 13.01.2004

3. Änderung Bebauungsplan 60 - Rastede Ortskern (Teilbereich Oldenburger Straße)

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	19.01.2004	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	27.01.2004	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Der Vorentwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 – Rastede Ortskern – Teilbereich Oldenburger Straße mit Änderung der örtlichen Bauvorschriften wird beschlossen.
2. Auf dieser Grundlage wird die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Form einer zweiwöchigen Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.
3. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht vorzunehmen.

Sach- und Rechtslage:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung vom 16.09.2002 (Beschluss-Vorlage 2002/191A) die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 beschlossen. Hintergrund war seinerzeit der Bau des Pavillon am Schloßcafé. Da der Bebauungsplan Nr. 60 diesen Bau bis heute nicht zulässt, wurde seitens des Landkreises eine Befreiung mit der Auflage erteilt, dass die Gemeinde im Rahmen des anstehenden Neubaus der LzO die notwendige Bebauungsplanänderung nachholt. Da sich mittlerweile die Absichten der LzO konkretisiert haben, ist nunmehr gemäß des o.g. Beschlusses das Planänderungsverfahren einzuleiten.

Die Vorstellungen der LzO weichen in wesentlichen Punkten erheblich von den derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 60 ab. Um diese Abweichungen für städtebauliche und denkmalrechtlich vertretbar zu halten, gab es verwaltungsseitig mehrere Gespräche mit dem Landkreis, der Denkmalbehörde und den Architekten.

Die dabei vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden weitestgehend aufgegriffen und berücksichtigt.

Der vorliegende Entwurf versucht, diese Umstände zu berücksichtigen, gleichwohl aber auch den wirtschaftlichen Interessen der LzO und des Schloßcafébetreibers gerecht werden.

Im Bereich des Schloßcafés wird der mittlerweile realisierte Pavillon-Bau in seinem Bestand und seiner Gestalt weitestgehend festgeschrieben, d.h. die Regelungen des Bebauungsplanes greifen die Realität auf, ermöglichen aber keine wesentlich weitere, großzügigere Bebaubarkeit dieses bislang nicht bebaubaren Grundstücksbereiches.

Hinsichtlich des LzO Gebäudes bestehen die wesentlichen Änderungen zum einen in der Ermöglichung einer erhöhten Traufhöhe und zum anderen in der Zusammenführung bislang nur einzeln bebaubarer Bauteppiche. Daneben werden die örtlichen Bauvorschriften dahingehend geändert, um einen Kompromiss zwischen den derzeit gültigen und den für die Realisierung eines modernen Verwaltungsgebäudes mit Kundenzentrum notwendigen gestalterischen Regelungen zu finden. Hinsichtlich der Gebäudehöhe ist zu berücksichtigen, dass der in der Nachbarschaft vorhandene Gebäudebestand zum Teil ebenfalls über der zulässigen Höhe liegt und das geplante LzO Gebäude hier keine weitere Erhöhung darstellt.

Die Änderungen der örtlichen Bauvorschriften wurden in einer synoptischen Darstellung als Anlage beigefügt. In den geführten Gesprächen wurde insbesondere die Farbwahl von Fassade und Dach angesprochen.

Hinsichtlich der Stellplätze werden diese – wie bisher auch – hinter dem Gebäude angeordnet und über eine „Nur“-Einfahrt erreicht bzw. über eine „Nur“-Ausfahrt verlassen. Die Zahl erhöht sich geringfügig.

Hinsichtlich der zeitlichen Abfolge wird eine abschließende Beratung des Bebauungsplanes bis zur Sommerpause angestrebt. Um den Baubeginn vorzuziehen, wird unmittelbar nach der öffentlichen Auslegung und nach der Beratung im Verwaltungsausschuss die frühzeitige Planreife festgestellt, die als Grundlage zur Erteilung einer Baugenehmigung durch den Landkreis dienen wird.

Zu weiteren Einzelheiten wird das mit der Planung beauftragte Planungsbüro Diekmann und Mosebach in der Sitzung Ausführungen geben.

Finanzielle Auswirkungen:

Die finanziellen Auswirkungen ergeben sich aus dem noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und der LzO.

Anlagen:

1. Planzeichnung
2. Planzeichenerklärung
3. Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften
4. Synoptische Darstellung der geltenden und künftigen örtlichen Bauvorschriften.