

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: Montag, 19.01.2004

Raum: Ratsaal des Rathauses

Sitzungsbeginn: 16:00 Uhr

Sitzungsende: 17:43 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 Walter Backhaus CDU

Herr Alfons Langfermann CDU Vertreter für Duddeck, Klaus

Herr Uwe Tensfeldt CDU

Frau Doris Kley CDU

Herr Hans-Gerd Borchers SPD

Frau Monika Sager-Gertje SPD

Herr Hans-Hermann Schlange SPD

Herr Werner Skirde SPD

Herr Jürgen Haake F.D.P.

Herr Gerd Langhorst Bündnis 90/Die Grünen

Grundmandat

Herr Rainer Zörgiebel UWG

Verwaltung

Herr Bürgermeister Dieter Decker

Herr Günther Henkel

Herr Guido Zech

Herr Hans-Hermann Ammermann

Gäste

Herr Mosebach Planungsbüro

Herr Aufleger NWP

Herr Uwe Harms Rasteder Rundschau

Herr Nordwest-Zeitung Wolfgang Müller NWZ

Herr Egon Düser UWG

Entschuldigt fehlen:

Ausschussvorsitz

Herr Klaus Duddeck CDU dafür Langfermann, Alfons

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 17.11.2003
- 4 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 52 - Leuchtenburg Domsheide mit Aufhebung der örtlichen Bauvorschriften
Vorlage: 2003/298
- 5 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 - Gewerbegebiet Leuchtenburg
Vorlage: 2003/301
- 6 3. Änderung Bebauungsplan 60 - Rastede Ortskern (Teilbereich Oldenburger Straße)
Vorlage: 2003/305
- 7 Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 - "Mehrfamilienhäuser Wapelstraße Wahnbek"
Vorlage: 2003/299
- 8 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 D - Wahnbek - Hohe Brink
Vorlage: 2003/303
- 9 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72 - Loy (Teilbereich Sandkuhlenweg)
Vorlage: 2003/297
- 10 Anfragen und Hinweise
- 11 Schließung der Sitzung

Tagesordnungspunkt 1

Eröffnung der Sitzung

Sitzungsverlauf:

Ausschussvorsitzender Röben eröffnet die Sitzung um 16:00 Uhr.

Tagesordnungspunkt 2

Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung

Sitzungsverlauf:

Ausschussvorsitzender Röben stellt die ordnungsgemäße Einladung und die Beschlussfähigkeit fest.

Beschluss:

Die Tagesordnung wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

einstimmig

Tagesordnungspunkt 3

Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 17.11.2003

Beschluss:

Die Niederschrift wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

einstimmig

Tagesordnungspunkt 4

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 52 - Leuchtenburg Domsheide mit Aufhebung der örtlichen Bauvorschriften

Vorlage: 2003/298

Sitzungsverlauf:

Zunächst trägt Herr Mosebach ausführlich das Beratungsergebnis der öffentlichen Auslegung vor. Dabei weist er darauf hin, dass von den Fachbehörden keine relevanten Einwendungen vorgetragen worden sind. Allerdings ist von einigen Bürgern eine Reihe von Anregungen und Bedenken vorgebracht worden. Hierauf geht er ausführlich ein. Die Bedenken beziehen sich insbesondere auf die Summe möglicher Wohneinheiten im rückwärtigen Grundstücksbereich, die an der Ostseite des Geländes damit im Zusammenhang stehenden Fahrzeugbewegungen, Traufhöhen und Abstandsanregungen. Alles in allem sind aus Sicht der Verwaltung diese Bedenken jedoch nicht relevant und bedürfen daher keiner besonderen Berücksichtigung. Auf die Vorlage wird insoweit verwiesen.

Herr Schlange äußert Bedenken dahingehend, dass, anders als bisher vorgetragen, offensichtlich vom Investor = Eigentümer beabsichtigt ist, das Gebäude im Bereich WA 2 (die Anlage 1 zur Vorlage 2003/298 ist diesem Protokoll noch einmal als Übersicht beigelegt) abgerissen werden soll. Insofern ergäbe sich aus seiner Sicht eine veränderte Beurteilung der Planungssituation. Herr Mosebach erläutert hierauf hin, dass lediglich der Kernbereich des WA 2 entwickelt werden soll. Der hintere Bereich steht derzeit nicht zur Diskussion.

BM Decker und Herr Zech erläutern hierzu ergänzend, dass es sich bei dem Bebauungsplan um eine abstrakt generelle Regelung handelt, der lediglich eine optionale Verbindlichkeit zulässt. Den öffentlichen Zielen der Bauleitplanung würde hierdurch nicht widersprochen werden. Insbesondere für den Bereich des WA 2 ergeben sich aufgrund der Festschreibung der Baufenster auch keine grundsätzlichen neuen Baumöglichkeiten. Hier seien vom Investor lediglich Umbaumaßnahmen vorgesehen. Weiterhin sei zu berücksichtigen, dass aufgrund der Festsetzung ein im Vergleich zu anderen Gebieten ausgesprochen großzügiger Abstandsbebereich mit insgesamt acht Metern festgelegt wurde und damit außerordentlich verträglich erscheint.

Herr Langhorst äußert keine grundsätzlichen Einwände zur Planung, stellt aber fest, dass es sich offensichtlich um eine ausschließlich den Investorenansprüchen genügende Planung handelt. Darüber hinaus führt er aus, dass aus seiner Sicht die verkehrliche Erschließung besser sein könnte, insbesondere soweit es sich um den rückwärtigen Teilbereich des Grundstücks handeln würde.

Von Herrn Zörgiebel wird ergänzend vorgetragen, dass die bislang von dem Planungsbüro Mosebach vorgestellte Planung, die eine Größenordnung von lediglich vier Wohneinheiten zulässt, jedenfalls aus Sicht der durch den Einwendungsführer beteiligten Bezirksregierung nicht geteilt wird. Diesem Eindruck schließt sich auch Herr Skirde an und stellt ebenfalls die Erschließung des rückwärtigen Teilbereiches in Frage. Vom Planungsbüro wird darauf hingewiesen, dass bereits die textlichen Festsetzungen in Verbindung mit der Größe der überbaubaren Flächen eine konzentrierte Bebauung mit acht Wohneinheiten, wie von den Ausschussmitgliedern vorgetragen, nicht zulässt. Vielmehr sei eine ausdrückliche Reduzierung

auf vier Wohneinheiten festgelegt worden. Hinsichtlich der Erschließung müsse man sich die Frage stellen, ob die an der Nordostseite des Geländes nicht gewünschte Erschließungsform tatsächlich besser im südwestlichen Bereich aufgehoben sei, da hier auch Anlieger der Straße Bei der Landwehr direkt betroffen seien. Selbst wenn eigentumsrechtlich Flächen von der Gemeinde eine Aufweitung der Erschließung zuließen, dürfte nicht verkannt werden, dass es sich hierbei beispielsweise um die Zuwegung zu einem Kinderspielplatz handele, dessen Gefährdungspotential jedenfalls minimiert werden sollte. Im übrigen wird insbesondere von BM Decker deutlich gemacht, dass die Erschließungsform und die Bebauungsmöglichkeiten des Grundstückes als ausgesprochen verträglich und rücksichtsvoll für die umgebende Bebauung angesehen werden müsse. Wäre die Gemeinde zum Zeitpunkt der Aufstellung der angrenzenden Bauleitpläne Eigentümer des in Rede stehenden Bereiches gewesen, wäre möglicherweise die Zuwegung anders gelegt worden; gleichwohl wäre die Gesamtbebauung der umliegenden angepasst worden mit der Folge, dass eine wesentlich dichtere Bebauung als jetzt vorgesehen stattgefunden hätte.

Herr Borchers erklärt, dass er den Eindruck gewinne, hier lediglich eine Investorenplanung abnicken zu sollen. Für ihn würden jedoch noch wesentliche Teilbereiche der Planung nachvollziehbar sein.

Dies gelte insbesondere für die Erschließung und auch den Schutz der Bäume.

Insbesondere bezüglich des Abstandes im südwestlichen Bereich regen mehrere Ausschussmitglieder, darunter auch Herr Backhaus, an, die vorgesehene überbaubare Fläche auf einen Abstand von bis zu fünf Metern zur Grenze hin gegenüber dem derzeitigen Zustand zu verringern, um eine durchgängige Abstandszone an der gesamten westlichen Grundstücksgrenze zu haben.

Herr Langhorst formuliert aus seinen bis dahin getätigten Ausführungen folgenden Änderungsvorschlag:

1. Gegenüber der vorliegenden Planungsalternative wird die Erschließung von der Domsheide aus grundstücksmittig durchgeführt.
2. Der Grünstreifen an der westlichen Grundstücksgrenze wird durchgehend auf fünf Meter erweitert.
3. Die Erschließung für den rückwärtigen Grundstücksbereich wird durch eine Änderung der Erschließungsanlage ausgehend von der Straße Bei der Landwehr mit Durchbruch durch die vorhandene Wallhecke durchgeführt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 5

Nein-Stimmen: 6

Damit ist der Antrag abgelehnt.

Abweichend hiervon wird auf der Grundlage des Beschlussvorschlages 2003/298 durch die Verwaltung angeregt, den Beschluss dahingehend zu ergänzen, dass

1. der Grünstreifen an der westlichen Grundstücksgrenze durchgehend auf fünf Meter erweitert wird und
2. eine Prüfung vorzunehmen ist, ob eine Erschließung über die Straße Bei der Landwehr im rückwärtigen Grundstücksbereich sinnvoll ist.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	6
Nein-Stimmen:	4
Enthaltung:	1

Beschlussempfehlung:

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage, sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 19.01.2004 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
Der Grünstreifen an der westlichen Grundstücksgrenze durchgehend auf fünf Meter erweitert wird.
Es ist eine Prüfung vorzunehmen, ob eine Erschließung über die Straße bei der Landwehr im rückwärtigen Grundstücksbereich sinnvoll ist.
3. Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 – Leuchtenburg Domsheide mit Aufhebung der örtlichen Bauvorschriften nebst Begründung wird beschlossen.
4. Für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Leuchtenburg – Domsheide“ werden die bisher gültigen örtlichen Bauvorschriften aufgehoben.
5. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht vorzunehmen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	6
Nein-Stimmen:	4
Enthaltung:	1
Ungültige Stimmen:	

Tagesordnungspunkt 5

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 - Gewerbegebiet Leuchtenburg
Vorlage: 2003/301

Sitzungsverlauf:

Herr Mosebach trägt vor, dass hierzu keine abwägungsrelevanten Anregungen und Bedenken vorgebracht worden sind. Auf Nachfrage von Herrn Langhorst erklärt Herr Mosebach, dass der im nordöstlichen Teilbereich bereits jetzt bestehende Rad-/Gehweg weiterhin erhalten bleiben wird.

Beschlussempfehlung:

6. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 – Gewerbegebiet Leuchtenburg wird gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.
7. Die im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 19.01.2004 berücksichtigt.
8. Dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 – Gewerbegebiet Leuchtenburg nebst Begründung wird zugestimmt.
9. Die öffentliche Auslegung und Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
10. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

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

Tagesordnungspunkt 6

3. Änderung Bebauungsplan 60 - Rastede Ortskern (Teilbereich Oldenburger Straße) **Vorlage: 2003/305**

Sitzungsverlauf:

Herr Mosebach weist auf die aktuellen Planungsüberlegungen und die bereits realisierten Bauvorhaben im Bereich der Oldenburger Straße hin. Er erläutert, dass eine intensive Beteiligung der Fachbehörden im Hinblick auf den Bebauungsplan 60 und dessen geplante Änderung stattgefunden hat. Hierbei war bereits zu einem früheren Zeitpunkt durch den Landkreis Ammerland eine vorzeitige Baugenehmigung erteilt worden für den Bau des Pavillons im Bereich des Schlosscafes; diese Baumaßnahme ist zwischenzeitlich auch realisiert worden.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist nunmehr durch die LzO beabsichtigt, den jetzt bestehenden Bau durch einen modernen Zweckbau zu ersetzen. Auf verschiedenen Planunterlagen wird sichtbar, wie sich das geplante Vorhaben in die bestehende Straßenansicht einfügen wird.

Herr Skirde begrüßt die Planung und freut sich, dass gerade im Bereich der LzO eine deutliche Verbesserung der Straßenansichtssituation stattfinden wird. Auf Nachfrage von Frau Kley, inwieweit eine bauliche Vergrößerung des Schlosscafes denkbar sei, wird von Herrn Mosebach ausgeführt, dass hier lediglich die bereits bestehenden Planungsmöglichkeiten durch den Bebauungsplan 60 übernommen worden sind.

Auch Herr Schlange zeigt sich erfreut über die verbesserte Nutzung bei gleichzeitiger Beibehaltung der ursprünglich beabsichtigten Kleinteiligkeit innerhalb dieses Gebietes. Auch begrüßt er die zwischenzeitlich von BM Decker angesprochene Materialauswahl, die dazu führen wird, dass die Putz- und Klinkerfassaden aus dem Umgebungsbereich auch hier aufgenommen werden. Auf seine Nachfrage hin erläutert BM Decker, dass gegenüber der derzeitigen Situation weitere vier bis fünf Parkplätze geschaffen werden. Auf Nachfrage von Herrn Skirde erläutert BM Decker weiterhin, dass die Ausfahrtssituation aus dem Bereich der rückwärtig angelegten Parkplätze eine deutliche Verbesserung erfahren hat, spätestens seitdem Hilfsmittel wie ein Spiegel aufgestellt worden sind. Herr Ammermann ergänzt hierzu, dass nennenswerte Unfallvorgänge hier nicht mehr stattgefunden haben.

Herr Langhorst betrachtet die Entwicklung in diesem Teilbereich ebenfalls sehr gelungen, regt aber an, über eine Tiefgaragenregelung für den Bereich nachzudenken. Hierauf erwidert BM Decker, dass eine Tiefgaragenregelung bei einem derartig zugeschnittenen Gebäude wirtschaftlich wohl kaum zu realisieren sei.

Beschlussempfehlung:

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.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11

Nein-Stimmen:

Enthaltung:

Ungültige Stimmen:

Tagesordnungspunkt 7

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 - "Mehrfamilienhäuser Wapelstraße Wahnbek"
Vorlage: 2003/299

Sitzungsverlauf:

Herr Aufleger trägt vor und erläutert, warum in Teilbereichen die Anregungen und Bedenken insbesondere der Träger öffentlicher Belange keine bzw. eine eingeschränkte Berücksichtigung finden sollen. Dies gilt insbesondere für den Schallschutz, aber auch für die naturräumlichen Ausgleichsmaßnahmen.

Beschlussempfehlung:

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage, sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 19.01.2004 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 – „Mehrfamilienhäuser Wapelstraße Wahnbek“ nebst Begründung wird beschlossen.
4. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht vorzunehmen.

Abstimmungsergebnis:

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

Tagesordnungspunkt 8

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 D - Wahnbek - Hohe Brink
Vorlage: 2003/303

Sitzungsverlauf:

Herr Aufleger erläutert ausführlich die im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der frühzeitigen Trägerbeteiligung vorgetragenen Anregungen und Bedenken. Hinsichtlich des Radius' für die Wendeanlagen führt er aus, dass seitens der Gemeinde nicht beabsichtigt sei, der Anregung des Landkreises zu folgen und den Wenderadius auf 19 m zu erweitern. Hierfür gebe es augenscheinlich keine nachvollziehbaren Gründe.

Beschlussempfehlung:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 D – Wahnbek – Hohe Brink wird gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.
2. Die im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 19.01.2004 berücksichtigt.
3. Dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 63 D – Wahnbek – Hohe Brink nebst Begründung und örtlichen Bauvorschriften wird zugestimmt.
4. Die öffentliche Auslegung und Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
5. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

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

Tagesordnungspunkt 9

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72 - Loy (Teilbereich Sandkuhlenweg)
Vorlage: 2003/297

Sitzungsverlauf:

Herr Aufleger trägt vor, dass zwischenzeitlich die öffentliche Auslegung stattgefunden hat. Abwägungsrelevante Belange wurden dort nicht vorgetragen.

Beschlussempfehlung:

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage, sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 19.01.2004 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72 - Loy (Teilbereich Sandkuhlenweg) nebst Begründung wird beschlossen.
4. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht vorzunehmen.

Abstimmungsergebnis:

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

Tagesordnungspunkt 10

Anfragen und Hinweise

Sitzungsverlauf:

Von Herrn Langhorst wird darauf hingewiesen, dass er zwischenzeitlich durch den Landkreis dahingehend informiert worden ist, dass die beantragte Roteinfärbung der Radwegquerung an der Oldenburger Straße im Einmündungsbereich Mühlenstraße verkehrsrechtlich angeordnet ist und bei etwas bessere Witterung durchgeführt werden wird.

Tagesordnungspunkt 11

Schließung der Sitzung

Beschluss:

Ausschussvorsitzender Röben schließt die Sitzung um 17:43 Uhr.